

Lokalplan nr. 3-15

Sommerhusområde, syd for et eksisterende sommerhusområde, ved Kvie Sø

Ansager

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

VEDTÆGTSDEL

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

BILAG

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

REDEGØRELSESEDEL

1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af 9 attraktive fritidshuse i et eksisterende sommerhusområde ved Kvie Sø.

2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er lokalplanområdet i sin helhed beliggende i område F 1 - Ansagerområdet.

Anvendelsesbestemmelserne i rammerne er i hovedtræk følgende .: Lav og fritliggende sommerhusbebyggelse.

3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

Der sker ingen zonegrænseændringer, idet området i forvejen er sommerhusområde.

Hele området er en del af matr. nr. 5 a Kvie By, Ansager.

Området vejbetjenes fra Søgårdsvej.

4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Det er et ønske at få integreret lokalplanområdet med den eksisterende tilgrænsende sommerhusbebyggelse, hvor grundstørrelserne overvejende er mellem 700 - 1000 m².

Fritidshusene opføres som fritliggende spredt bebyggelse.

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.

Maksimal højde for ny bebyggelse er 5 m.

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

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

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

5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

Drikkevandsinteresser.

Lokalplanens område ligger uden for de zoner, der er udpeget som værende af "særlig interesse for drikkevandet". Det ligger dog indenfor et område med "drikkevandsinteresser".

Forhold til grundvand.

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

Spildevand.

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

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.

Miljøvurdering af lokalplanen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.0 TEKNISK FORSYNING.

Vandforsyning sker fra Ansager Vandværk.

Elforsyning sker via Sydvest Energi's ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området forsynes ikke med fjernvarme.

7.0 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

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

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

8.0 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 13. april 2005) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 10. februar 2005 til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest ind til den 10. februar 2006.

VEDTÆGTSDEL.

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

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål:

At sikre, at området kan anvendes til sommerhusbebyggelse.

At sikre, at området via indretning, beplantning og sti-forbindelse m.v. indpasses i sammenhæng med den eksisterende sommerhusbebyggelse.

2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 01 og omfatter

- del af matr. nr. 5 a Kvie By, Ansager.

2.2 Området ligger i sommerhusområde. Arealet er på ca. 10.000 m².

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål - opførelse af 9 fritidshuse.

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

4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes fra Søgårdsvej.

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

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

- 4.3** Inden for lokalplanområdet udlægges veje og stier, som private fællesveje i princippet, som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02.
Projekter for vej- og stianlæg skal forud godkendes af Ølgod Kommune efter love om private fællesveje.
- 4.4** Veje inden for lokalplanområdet udlægges, med en bredde på 6 m. De skal anlægges med mindste bredde på 4 m.
- 4.5** Stier inden for lokalplanområdet udlægges med en bredde på 3 m. De skal anlægges med mindste bredde på 1,80 m. Overflade belægningen kan være stabilt grus, stenmel eller lignende.

5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 5.1** Indenfor området må der på hver selvstændig grund opføres:
- Et sommerhus (fritidshus).
 - Et anneks til overnatning uden køkken og bad.
 - En garage/carport på max 35 m² uden at denne bebyggelse tæller med i bb%.
 - 2 småhuse (max højde på hver 10 m², uden at bebyggelsen tæller med i bb%.
- Småhuse må ikke opføres fritliggende.
- 5.2** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 af grundens areal.
- 5.3** Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage.
- 5.4** Bygningshøjden (højden til udvendig kip) må ikke overstige 5 m fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden, hvorpå bygningen ønskes placeret.
- 5.5** Tage på alle bygninger skal være med en hældning på 15° - 30°.
- 5.6** Inden for området skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 4 m fra naboskel og skel mod sti.
Garager/carporte, udhuse samt småbygninger må opføres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel og sti.
- 5.7** Der må etableres udendørs antenner og/eller paraboler.
Paraboler med en diameter på max. 1 m kan placeres på husgavle.

6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1** Bebyggelsen skal ved materialevalg og gennem sin arkitektoniske udformning afspejle et nutidigt, moderne udseende og samtidig tilpasses områdets natur og miljø, så der opnås et harmonisk samspil med omgivelserne og den eksisterende sommerhusbebyggelse i området.

Husets ydre bygningsdele skal fremtræde i mørke, afdæmpede farver, der er dannet af sort eller jordfarverne (okker, terra, siena, umbra, engelskrødt, italienskrødt og dodenkop) eller disse sidste farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til små vinduer og lignende mindre bygningsdele kan også andre farver anvendes. Større bygningsdetaljer såsom døre, vindskeder og vinduespartier skal fremtræde i afdæmpede farver som angivet ovenfor.

Også taget holdes mørkt (sort, mørkebrunt eller i anden mørk farve).

Stærktfarvede, lyse, blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Sokler holdes sorte, (asfalteret eller tjæret) eller udføres i facadernes materiale.

- 6.2** Ydervægge skal opføres som blank mur i tegl eller træ. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i zink, glas eller andet materiale.
- 6.3** Vinduer og døre skal udføres i træ, aluminium eller plast.
- 6.4** Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes.
- 6.5** Tage skal udføres med tagsten, fibercementplader eller tagpap med listedækning.
- 6.6** Tage kan forsynes med vinduer og eller solenergianlæg til energiforsyning af bygningen.

7.0 SKILTNING.

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

8.0 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1** Ubebyggede arealer inden for de enkelte parceller må kun anvendes som parkering, opholdsarealer, gårdsplads, terrasse eller have.
- 8.2** Arealer, der ikke bebygges, skal tilsåes, beplantes eller befæstes så de får et ordentligt udseende
- 8.3** Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 8.4** Hegn i naboskel, vej- og stiskel må kun etableres med levende hegn.

Hegn må dog anvendes som "indre" læhegn i umiddelbar tilslutning til bebyggelsen og i samme materiale som bebyggelsen.

9.0 LEDNINGSANLÆG.

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

10.0 UDSKYKNINGER.

- 10.1** Udstykning indenfor området skal i princippet ske som vist på vedhæftede udstykningsplan, Kortbilag 02.

Vej- og stiarealer samt fællesarealer skal tilskødes grundejerforeningen vederlagsfrit.
- 10.2** Ingen grund må udstykkes mindre end 850 m².

11.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

11.1 Lokalplanområdet må ikke tages i brug før vej- stianlæg samt parkeringspladser er anlagte i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.

12.0 GRUNDEJERFORENING.

12.1 Grundejerne i lokalplanområdet er pligtig til at være medlem af den eksisterende grundejerforening for Kvie Sø.

Medlemskab er pligtigt så snart en grund er erhvervet.

13.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

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

Matr. nr. 5a, Kvie By, Ansager.

1.) 09/01 1976 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

14.0 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.

14.1 Der ophæves ingen servitutter.

15.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 10. februar 2005.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

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

Ølgod Byråd, den 14. juni 2005

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester




Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens § 31, stk. 2 tinglyst på matr. nr. 5a Kvie By, Ansager

Ølgod Byråd, den 14. juni 2005

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen
Borgmester



Bjarne Fly
Forvaltningsdirektør



Ølgod kommune.

Lokalplan nr.

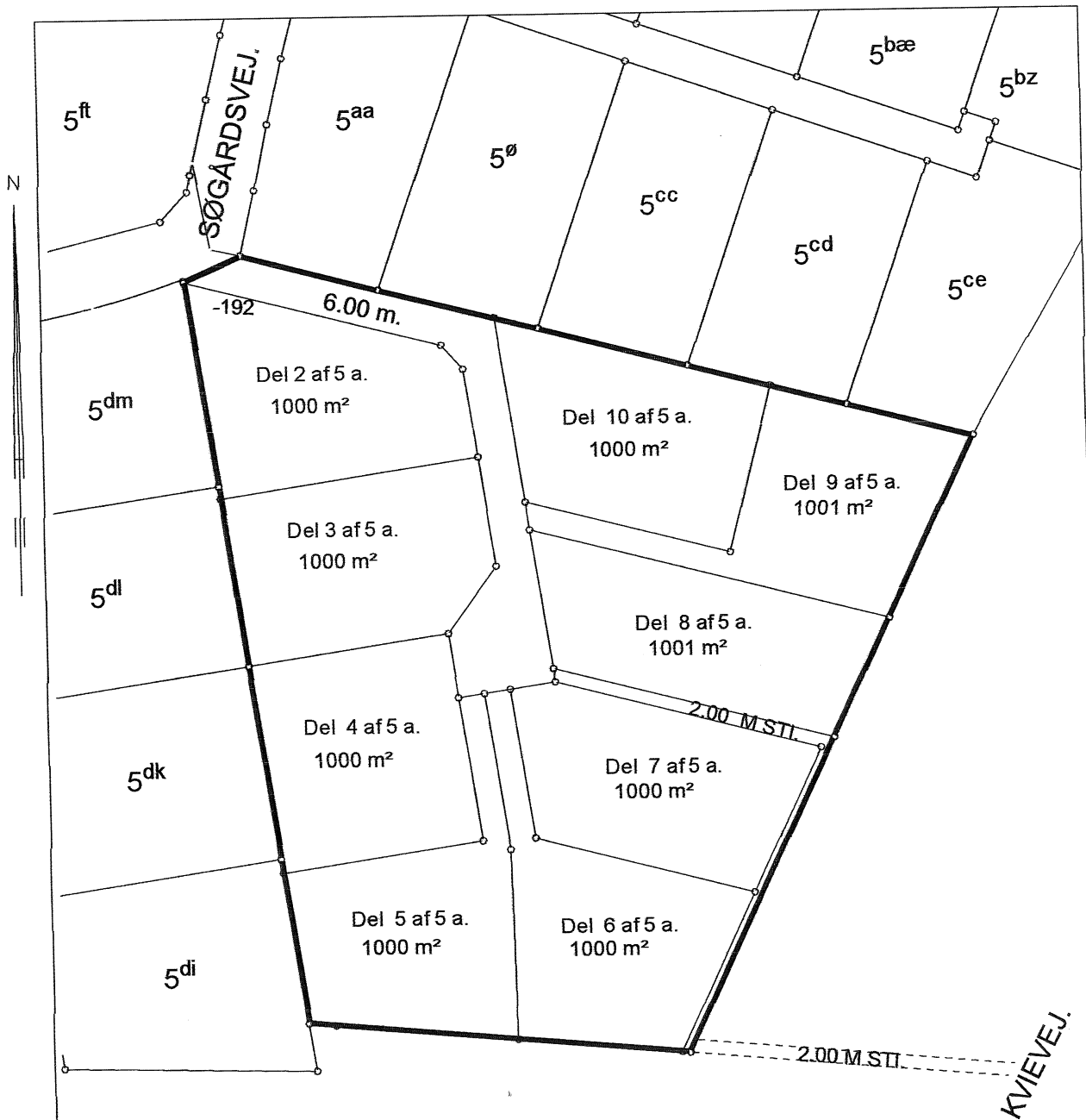
Kortbilag nr. 01.

Lokalplangrænse.



Lokalplangrænse.

1 : 1000.



Ølgod kommune.

Lokalplan nr.

Kortbilag nr. 02.

Udstykningsforslag.

1 : 1000.