



Plan og Vækst

Bytoften 2, 6800 Varde

79946886

**Orientering om endelig vedtagelse af lokalplan 03.01.L01 for
Mariehaven i Ansager**

23. januar 2019

Varde Byråd har den 17. januar 2019 vedtaget lokalplan 03.01.L01 endeligt.

Martin Sørensen

Direkte tlf.: 79946886

Planen omfatter et område for Mariehaven i Ansager.
Planen er endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Offentliggørelse

Planen offentliggøres den 23.01.2019.

Planen kan ses på Varde Kommunes hjemmeside www.vardekommune.dk - søg "Kommunen – Høringer og afgørelser".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 03.01.L01 ophæves lokalplan 44 – Musik Galleriet i Ansager helt og lokalplan 3.7 – Ansager Ferie- og fritidsområde ophæves delvist.

Planen er registreret via Plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft ved offentliggørelse af planen, hvorefter ejendomme inden for planområdet kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jfr. § 12 stk. 2 og 3 samt § 18 i Lov om planlægning.

Klagevejledning

Der kan klages til Planklagenævnet over afgørelsen, herunder om afgørelsen er lovlig. Ifølge planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3, kan der kun klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der ikke kan klages over, at afgørelsen findes uhensigtsmæssig. Klagefristen er fire uger efter offentliggørelsesdatoen.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på klageportalen med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Varde Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Varde Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du som borger betale et gebyr på 900 kr., og som virksomhed eller organisation 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Postadresse:

Varde Kommune
Bytoften 2, 6800 Varde



23. januar 2019

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Varde Kommune, Plan og Vækst, Bytoften 2, 6800 Varde eller på e-mail til planogby@varde.dk. Varde Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis afgørelsen ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden seks måneder fra afgørelsen er offentliggjort af kommunen.

Ref.: Martin Sørensen

Side 2 / 2

Med venlig hilsen

Martin Sørensen

Byplanarkitekt

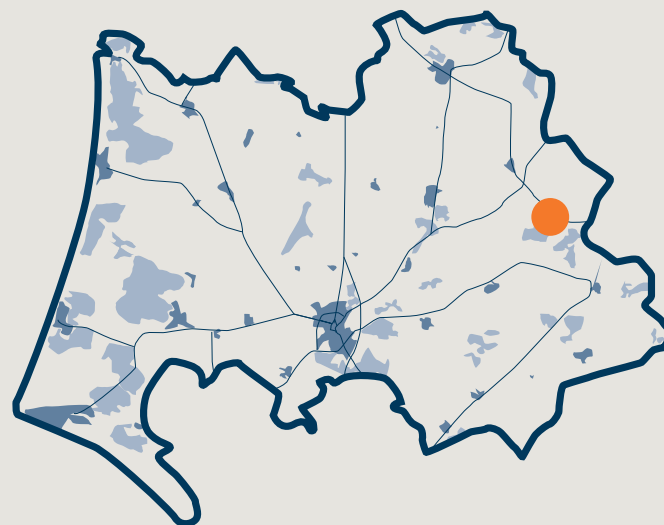
E mars@varde.dk



Lokalplan 03.01.L01

Lokalplan 03.01.L01

Byens Park i Ansager



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22.10.2019 til den 19.11.2018

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGT

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD	6
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	8
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	8
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	9
§ 4. Udstykning	10
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	10
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	12
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 9. TEKNISKE ANLÆG	15
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	15
§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	15
§ 12. LANDZONETILLADELSE / BONUSVIRKNING	15
§ 13. RETSVIRKNINGER.....	16
§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	16
VEDTAGELSESPÅTEGNING	18
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	19
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	21
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	24
SERVITUTTER.....	24

Bilag 1 Lokalplanafgrænsning

Bilag 2 Beskyttelseslinjer

Bilag 3 Lokalplankort

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at skabe det planjuridiske grundlag for udmøntningen af "Områdeplan for Ansager" for så vidt angår området "Byens Park" ved Ansager Å.
- + Lokalplanen åbner mulighed for en sammenbygning af Mariehaven nord for Ansager Å og natur- og parkområdet Åkrogen syd for – bl.a. kan der bygges en bro mellem parkerne.
- + Lokalplanområdet udlægges til blandet bolig og erhverv samt rekreative formål. Bestemmelser sikrer, at boliger inden for området i karakter og omfang afstemmes med de omkringliggende boligområder.
- + Lokalplanen fastsætter rammerne for afholdelse af festivaler, koncerter, byfester og lignende inden for området, under hensyntagen til naboer og lokalsamfund.

BAGGRUND OG FORMÅL

Forhistorie I 2013 udarbejdedes "Udviklingsplan Ansager 2018", der indeholder en vision for udviklingen af Ansager som by og samfund frem mod 2018. Udviklingsplanen udpeger indsatsområderne "Musik", "Kultur- og bymiljø" og "Natur" som omdrejningspunkt for byens udvikling. Et centralt område for både byen og udviklingsplanen er de rekreative, grønne arealer langs Ansager Å, hvor denne løber gennem byen. Der er derfor udarbejdet en områdeplan for et afgrænset område mellem stadionet i vest og dambruget i øst. Centralt inden for områdeplanens afgrænsning ligger Mariehaven og "Byens park", der ligeledes i udviklingsplanen fremhæves som omdrejningspunkt for musik, kultur og byliv. Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at muliggøre den fortsatte udvikling af Mariehaven og "Byens park" i overensstemmelse med udviklingsplanen og områdeplanen.



Illustration fra områdeplanen for Ansager.

Formål Hovedformålet med planen er at skabe det planjuridiske grundlag for udviklingen af Mariehaven og parkområdet Åkrogen til "Byens park" med mulighed for opsætning af pavilloner, afholdelse af arrangementer og gangbroforbindelse på tværs af Ansager Å.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Ansager som vist på luftfotoet til højre. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Søndergade, som binder Ansager sammen på tværs af åen. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Grødevej, mens området mod vest afgrænses af banestien, der er en del af den tidligere Varde-Grindsted Jernbane. Mod nord følger lokalplangrænsen skellet mellem Søndergade 20A og 20B på den ene side og Søndergade 14 og



Lokalplan afgrænsning

18 samt Lindegade 3, 5B, 7B og 13 på den anden. Afgrænsningen er her sammenfaldende med afgrænsningen af lokalplan 44, som denne lokalplan erstatter. Området vejbetjenes fra Søndergade og Kanalvej.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,8 ha og omfatter matr.nr. 8a, 10cs, 10ct, 10cv, 10do, 14an, 7000ap og 7000æ Ansager By, Ansager.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet omfatter Musik Galleriet, Mariehaven, ejendommen Søndergade 22 og et natur- og parkområde syd for Ansager Å.

Inden for området ligger villalignende bebyggelse på Søndergade 20A, 20B, 22 og 24 indeholdende boliger, atelier, galleri, café og lignende kulturel virksomhed. Desuden er der i området en friluftscene med tilhørende depot-, service- og teknikbygninger samt en større teltplads med plads til et festivaltelt og en mindre teltplads med plads til teltavilloner.

Lokalplanområdet gennemskæres fra øst mod vest af Ansager Å. Syd for åen ligger parkområdet Åkrogen, der består af en græsplæne med flere store løvtræer. Mellem parken og henholdsvis Søndergade og Grødevej er en bøgehæk og vest for parken er en tættere bevoksning og bag denne et mindre engareal samt en parkeringsplads.

Lokalplanområdet ligger for størstedelens vedkommende i byzone. Matr.nr. 7000ap, som omfatter Ansager Å og dennes bredder inden for lokalplanområdet, ligger i landzone.



Lokalplanområdets beliggenhed i Ansager.

Omkringliggende områder Nord og syd for lokalplanområdet er bymæssig boligbebyggelse. Øst for lokalplanområdet er et større rekreativt område omkring Ansager Å. Vest for lokalplanområdet løber åen gennem mere naturmæssige omgivelser. Sydvest for lokalplanområdet ligger rekreative faciliteter med bl.a. fodboldbaner, tennisanlæg og hytteby.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til rekreative formål samt område til blandet bolig og erhverv i form af kulturel virksomhed som beskrevet i lokalplanens § 3

at give mulighed for udvikling af lokalplanområdet med rekreative faciliteter, der forbedrer muligheden for afholdelse af arrangementer samt adgangen til og brugen af området i øvrigt

at sikre at lokalplanområdet udvikles i overensstemmelse med områdets rekreative og naturmæssige interesser, herunder at fastlægge retningslinjer for ny bebyggelses omfang og placering

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8a, 10cs, 10ct, 10cv, 10do, 14an, 7000ap og 7000æ Ansager By, Ansager.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 3.

Delområde I omfatter matr.nr. 10cs, 10ct, 10cv, 10do og 7000æ Ansager By, Ansager.

Delområde II omfatter matr.nr. 8a og 14an Ansager By, Ansager.

Delområde III omfatter matr. 7000ap Ansager By, Ansager.

2.3 Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone. Se kortbilag 3:

Delområde I og II ligger i byzone og vedbliver at ligge i byzone.

Delområde III ligger i landzone og vedbliver at ligge i landzone.

FORMÅL

Hovedformålet med lokalplanen er at skabe det planjuridiske grundlag for udviklingen af Mariehaven og parkområdet Åkrogen til "Byens park" med mulighed for op-sætning af pavilloner, afholdelse af arrangementer og en gangbroforbindelse på tværs af Ansager Å. Lokalplanen er udarbejdet i forlængelse af "Udviklingsplan Ansager 2018" og "Områdeplan for Ansager", som den også er en forudsætning for udmøntningen af. Lokalplanen fastsætter rammerne for "Byens parks" fysiske udvikling og anvendelse.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Søndergade, som binder Ansager sammen på tværs af åen. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Grødevej, mens området mod vest afgrænses af banestien, der er en del af den tidligere Varde-Grindsted Jernbane. Mod nord følger lokalplangrænsen skellet mellem Søndergade 20A og 20B på den ene side og Søndergade 14 og 18 samt Lindegade 3, 5B, 7B og 13 på den anden.

Delområde I omfatter Mariehaven og det øvrige område nord for Ansager Å.

Delområde II omfatter parken Åkrogen og naturområdet syd for Ansager Å.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv samt rekreative formål.
- 3.2 Delområde 1 udlægges til blandet bolig og erhverv i form af åben-lav boligbebyggelse og atelier, galleri, café, teater, spillested og lignende kulturel virksomhed.
- Der må i delområde 1 indrettes en butik med et bruttoetageareal på maks. 200 m². Herudover må der ikke etableres detailhandel i lokalplanområdet.
- 3.2.1 Maks. 10 dage om året må der afholdes udendørs koncerter, teater, café mv. med brug af forstærker- og højtaleranlæg med en lydstyrke på mere end 80 dB(A).
- 3.2.2 Udendørs arrangementer som beskrevet i pkt. 3.2.1 skal finde sted inden for tidsrummene:
- Mandag-torsdag kl. 10.00-22.00
Fredag og lørdag kl. 15.00-24.00
Søn- og helligdage kl. 12.00-22.00
- Der må for hver kalendermåned afholdes maks. 3 arrangementer på lørdage og søndage.
- 3.2.3 I forbindelse med de maks. 10 dage om året, hvor der må afholdes udendørs koncerter, teater, café mv., er det tilladt at afholde lydprøve og øve dagen før det pågældende arrangement. Dette skal gøres indenfor følgende begrænsninger:
- Der kan afholdes lydprøve i maks. 3 sammenhængende timer indenfor tidsrummet kl. 10-17.
- 3.2.4 Der skal ved afholdelse af arrangementer tages hensyn til, at der ikke sker forstyrrelser af de kirkelige handlinger i og ved Ansager Kirke.
- 3.3 Delområde 2 og 3 må kun anvendes til rekreative formål i form af offentligt til-

Delområde 3 omfatter Ansager Å og dennes bredder.

REKREATION OG KULTURARRANGEMENTER

I overensstemmelse med intentionerne i Udviklingsplan Ansager 2018 gives der med denne lokalplan nye og forbedrede muligheder for at afholde kulturarrangementer i og omkring Mariehaven samt at skabe "Byens park" som et sammenhængende rekreativt område på tværs af Ansager Å.

Arealet syd for Ansager Å består af en park samt et naturområde med et mindre hedeareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ved sammenbinding af Mariehaven nord for åen og de rekreative arealer syd for gives mulighed for at tilbyde tilskuere, borgere og besøgende nye oplevelser samt bedre forhold for afholdelse af byfester, festivaler m.m. Arealerne syd for åen skal dog forblive park og naturområde med offentlig adgang.

Lige som ved Lokalplan 44, som denne lokalplan erstatter, må der afholdes arrangementer med forstærker og højtaleranlæg på mere end 80 dB(A) maks. 10 dage og maks. 60 timer om året. Dertil maks. 30 timer om året til lydprøve. Ved denne lydstyrke vurderes det, at lydstyrken i skel vil overskride Miljøstyrelsens vedledende grænseværdier for støj fra virksomheder mv.

BOLIGER

Området nord for Ansager Å udlægges til blandet bolig og erhverv, hvorved området fortsat kan anvendes til boliger. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 700 m², hvilket er i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser for udstykning. På denne måde vil området bevare samme udtryk som de omkringliggende boligområder, der ikke er lokalplanlagte.

gængeligt grønt område.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 VEJE

- 5.1.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søndergade og Kanalvej som vist på kortbilag 3.
- 5.1.2 Der udlægges vejareal i princippet som vist på kortbilag 3.

5.2 STIER

- 5.2.1 Der må kun etableres stier indenfor delområde 2, i et omfang og med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.2.2 Stier skal, hvor terrænet, jordbunden og/eller naturforholdene tilsiger det, etableres som brædestier.
- Brædestier må etableres med en bredde på maks. 1,5 m og må hæves maks. 0,3 m over terræn. Brædestier kan på skrånende terræn tillades hævet yderligere. Der kan tilføjes vigepladser på 2 m.
- 5.2.3 Øvrige stier skal etableres som grusstier i perlegrus, stenmel eller lignende og må have en bredde på maks. 1,5 m.

Af hensyn til tilgængeligheden i området kan dele af stier som bordurbånd eller

ERHVERV I EGEN BOLIG

Jævnfør bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på liberalt erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er fx frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

VEJE OG VEJADGANG

Der er tinglyst vejret på et 4,4 m bredt stykke af matr.nr. 10 cv Ansager by, Ansager. Denne vejret er indarbejdet i denne lokalplan, som udlægger arealet til vej. Det udlagte vejareal har tilslutning til Søndergade, som er adgangsvej for lokalplanområdet nord for Ansager Å.

Lokalplanområdet syd for Ansager Å betjenes af Kanalvej, hvorfra der er adgang til en parkeringsplads sydvest for det rekreative område Åkrogen.

STIER OG NATURBESKYTTELSE

Grundet det rekreative områdes beliggenhed er undergrunden blød og fugtig. Derfor kan stier anlægges som hævede brædestier, der vil sikre tilgængelighed uanset vejret.

Som vist på kortbilag 3 kan der anlægges nye stier i området. Stierne vil forbedre adgangen til og rundt i det rekreative område mellem banestien og Søndergade syd for Ansager Å. Den vestlige del af dette område er i dag

lignende etableres i fast belægning.

5.3 PARKERING

5.3.1 Der udlægges parkeringsareal inden for delområde 2 som vist på kortbilag 3.

5.3.2 Der skal ved nybyggeri eller ændret anvendelse etableres mindst 1 parkeringsplads pr.:

- bolig
- 60 m² erhvervsareal
- 30 m² butiksetageareal til detailhandel

5.3.3 Ved afholdelse af arrangementer skal der redegøres for parkering, når der søges lejlighedstilladelse.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 DELOMRÅDE I

6.1.1 Etablering af ny bebyggelse samt opsætning af telte og lignende af mere permanent karakter må kun ske inden for det i delområde I udlagte byggefelt.

6.1.2 Der skal holdes en afstand til Ansager Å på minimum 10 meter for ny bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse, teltpladser, pavillon og den store scene indlemmes i byggefeltet og er derfor ikke omfattet af bestemmelsen omkring afstand til Ansager Å på 10 meter.

6.1.3 Det samlede etageareal inden for delområde I må ikke overstige 2.800 m².

6.1.4 Bebyggelsesgraden for den enkelte grund til boligformål må ikke overstige 30%

ikke umiddelbart tilgængeligt for offentligheden. Stierne er udlagt efter intentionerne i lokalplan 3.7 og lokalplan 44, som denne lokalplan erstatter inden for lokalplanområdet, samt områdeplanen for Ansager.

Flere stier krydser beskyttede naturområder (hede og å) og kan således først etableres, når der er meddelt dispensation eller tilladelse i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 uanset denne lokalplan. Der vil af samme grund blive stillet særlige krav til etableringen af broer over Ansager Å. Se desuden afsnittet "Naturbeskyttelse og tilladelser" side 13.

PARKERING

Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkering som ophold, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsareal. Byrådet kan tillade at parkeringspladser etableres uden for egen grund efter herom gældende regler.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Lokalplanområdets bebyggelse ligger i delområde I. Delområde II og III er rekreative områder, som skal friholdes for bebyggelse.

Bebyggelsen inden for delområde I består hovedsageligt af bygningskroppe i 1 etage med høj tagryg. På flere af bygningerne er tagetagen udnyttet. Bebyggelsen relaterer sig skalamæssigt til de omkringliggende boligområder. Gennem bestemmelser om bygningshøjde, etageantal samt størrelse og bebyggelsesprocent på boliggrunde

6.1.5 Ny bebyggelse skal opføres i 1 etage med eller uden udnyttet tagetage og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

6.1.6 Ny bebyggelse skal udformes og placeres under hensyn til potentielle fremtidige oversvømmelser som følge af områdets landskab og nærheden af Ansager Å.

6.2 DELOMRÅDE II

Delområde II skal friholdes for bebyggelse. Der kan dog opstilles midlertidige konstruktioner som pavilloner og tribuner til anvendelse i forbindelse med arrangementer.

6.3 DELOMRÅDE III

I delområde III må der etableres maks. 1 bro med en principiel placering som vist på kortbilag 3. Herudover skal delområdet friholdes for bebyggelse.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 DELOMRÅDE I

7.1.1 Facader skal opføres i rødlige eller brunlige teglsten og fremstå som blank mur.

Mindre bygningsdele og facadeafsnit samt bygninger under 50 m² og scenebygninger må desuden etableres med facader i træ.

7.1.2 Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på 25-50 grader.

Overdækning af scener og lignende samt småbygninger på maks 50 kvm. må desuden etableres med ensidig taghældning eller fladt tag.

7.1.3 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20.

søger lokalplanen at bevare dette samspil trods lokalplanområdets anvendelse til blandet bolig og erhverv.

I den vestlige ende af delområde I ligger en scenebygning i massivt træ på ca. 380 m². I tilknytning til denne ligger flere depot- og servicebygninger.

ARKITEKTUR

Lokalplanområdets bebyggelse består overvejende af rødlige og brunlige teglstenshuse med sadeltag, hvilket er et velkendt motiv i stationsbyen Ansager. Lokalplanområdets karakteristiske rødbrune facader sikres, lige som den gennemgående tagform.

Inden for lokalplanområdet findes en større friluftsscene samt flere teknik- og servicebygninger i tilknytning til denne. Scenebygninger og småbygninger må opføres med facader i træ samt ensidigt eller fladt tag. Således kan der opføres nye teknikbygninger og lignende, der i

- 7.1.4 Der må inden for delområde 1 opsættes maks. 1 reklameskilt med en størrelse på maks. 0,5 m² mod Søndergade.
- I forbindelse med eventuel erhvervsanvendelse til liberalt erhverv i egen bolig må der opsættes maks. 1 skilt på ejendommens facade. Skiltet må i dimension ikke overstige 0,6 m i højden og 1 m i bredden og med en dybde på maks. 0,2 m.
- 7.1.5 Solfangere, solceller og andre solenergianlæg skal integreres i den enkelte bygges arkitektur.
- Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg inden for delområde I.
- Overflade på solfangeranlæg må maks. have en glansværdi på 20 og skal være antirefleksbehandlet.
- 7.1.6 Parabolantener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, således at parabolantenerne skæmmer mindst muligt. Parabolantener må have en diameter på maks. 1 m. Parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højest 1 m over terræn.
- 7.2 DELOMRÅDE II OG III**
- 7.2.1 Der må ikke opsættes skilte, paraboler, fritstående solenergianlæg, master eller lignende inden for delområde II og III.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 DELOMRÅDE I**
- 8.1.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vej, parkering eller scene, skal anlægges som opholdsarealer og/eller have.
- 8.1.2 Inden for delområdet byggefelt må der etableres befæstede arealer til udeser-
vering, opstilling af telt og lignende.
- 8.1.3 Delområdets befæstelsesgrad må ikke overstige 60 %.
- 8.1.4 Inden for delområde 1 må der anlægges græsbanker til det bebyggede og pub-
likumstribune. Overkant af scene må ikke overstige kote 18,50 DVR90. Overkant

samspil med scenen kan skabe en arkitektonisk helhed, som adskiller sig fra områdets teglstensbebyggelse.

Glanstal i henhold til ISO-2813-metoden fra 1994.



Billede af naturområdet syd for Ansager Å

BYENS PARK

Centralt for lokalplanen er skabelsen af "Byens park" på tværs af Ansager Å. Syd for åen henligger den vestlige del som naturområde, mens den østlige del omfatter parken Åkrogen. Området nærmest åen er fugtigt, og de udlagte stier kan her opføres som brædestier, som vil øge anvendelsesmulighederne i området. Herigennem vil det være muligt at opleve og komme tæt på åen i også regnfulde og våde perioder.

Lokalplanområdet nord for åen omfatter bl.a. Marieha-

af tilskuertribune må ikke overstige kote 19,00 DVR90.

I alle øvrige tilfælde må der foretages terrænregulering på maks. +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terræनुdigning skal ske inden for den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

Åbrinken må ikke berøres.

- 8.1.5 Oplag af byggematerialer, haveaffald, skraldespande og lignende skal afskærmes mod vej og nabobebyggelse.

8.2 DELOMRÅDE II

- 8.2.1 Delområde II skal anlægges som park eller henligge som naturområde i princippet som vist på kortbilag 3.

- 8.2.2 Der kan inden for delområde II etableres punktfundamenter til opstilling af midlertidige tribuner, pavilloner brædestier og lignende i det omfang det er foreneligt med områdets naturbeskyttelsesinteresser. Dette gælder for områder der berører Åkrogen. Der må i §3 området kun etableres brædestier.

Punktfundamenter skal flugte med det omkringliggende terræn. Etableringen af punktfundamenter må ikke ændre på områdets grønne parkudtryk eller naturtilstand.

- 8.2.3 Der må ikke foretages terrænregulering inden for delområde II.

- 8.2.4 Der må ikke finde oplag sted inden for delområde II.

8.3 DELOMRÅDE III

- 8.3.1 Delområde III skal foruden de i § 5 beskrevne stier og bro henligge som naturområde.

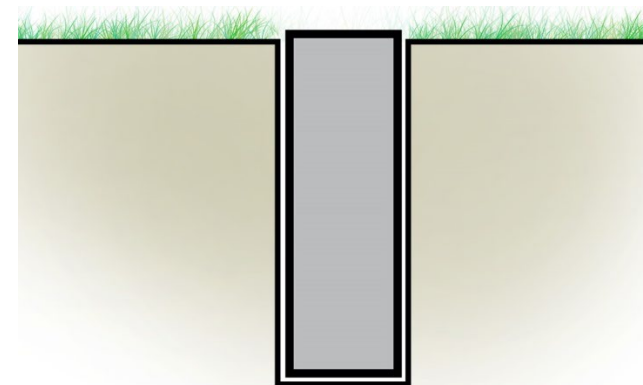
- 8.3.2 Der må ikke foretages terrænregulering inden for delområde III.

- 8.3.3 Der må ikke finde oplag sted inden for delområde III.

ven, der er indrettet med friluftsscene og et større græsareal som tilskuertribune. Herudover er der større flisebelagte arealer til udeservering herunder en større teltplads, hvor der i koncertsæsonen opsættes en større pavillon. Herudover ligger der i lokalplanområdet flere boliger. Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende befæstelsesgraden nord for åen af hensyn til områdets grønne, parkmæssige udtryk.

ARRANGEMENTER

Udover de beskrevne brædestier kan der i parken syd for Ansager Å etableres punktfundamenter til understøtning af telte, pavilloner, tribuner, broer og andre midlertidige konstruktioner. Grundet det bløde underlag vil etableringen af permanente punktfundamenter lette arbejdet med opsætning og nedtagning af midlertidige konstruktioner, lige som parkens græstæppe og den lokale vegetation skånes.



Eksempel på punktfundament, hvor oversiden flugter med det omkringliggende græstæppe.

NATURBESKYTTELSE OG TILLADELSER

Lokalplanen omfatter flere arealer beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 (hede og å), lige som det meste af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen for Ansager Å samt skovbyggelinjen for skovene omkring Ansager. Bindingerne fremgår af kortbilag 2. Denne lo-

- 8.3.4 Der skal tages hensyn til ådalslandskabet syd for åen. Der må ikke bygges inden for 10m syd for åen, med undtagelse af en broforbindelse og eksisterende bebyggelse.

8.4 FÆLLES BESTEMMELSER

- 8.4.1 Ved udendørs belysning skal lyskilden være nedadrettet og afskærmet, så lyspunktet ikke kan ses uden for de områder, der ønskes belyst.
- 8.4.2 Lyspunkthøjden for udendørsbelysning må ikke overstige 4 m over terræn.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Elledninger og øvrige forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler og -ledninger.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet varme-, vand- og spildevandsforsyning.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 11.1 Lokalplan 3.7. Ansager Ferie- og fritidsområde endelig godkendt d. 14. september 1993 af Ølgod Byråd og Lokalplan 44 Musik Galleriet i Ansager endelig godkendt d. 3. februar 2009 af Varde Byråd ophæves i lokalplanområdet, jf. afgrænsningen i pkt. 2.1.

§ 12. LANDZONETILLADELSE / BONUSVIRKNING

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til etablering af broer og stier i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 5-6.

Det fremgår af miljøscreeningen at der langs åen der gennemskærer lokalplan-

kalplan fastsætter rammerne for byggeri alene i henhold til planlovens bestemmelser for lokalplanlægning. Der skal stadigvæk søges om særskilt tilladelse og dispensation i henhold naturbeskyttelseslovens bindinger.

området, løber en spredningskorridor.

§ 13. RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private 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 byggeoven og lov om planlægning.

§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

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 endeligt vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde Byråd den 17. 01.2019.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen

Borgmester

/



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplaner. Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan 3.7 Ansager Ferie- og fritidsområde og Lokalplan 44 Musik Galleriet i Ansager for så vidt angår det beskrevne område i § 2.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune

Rammer Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 03.01.BL07 og 03.01.R04 i "Kommuneplan 2017", Varde Kommune.

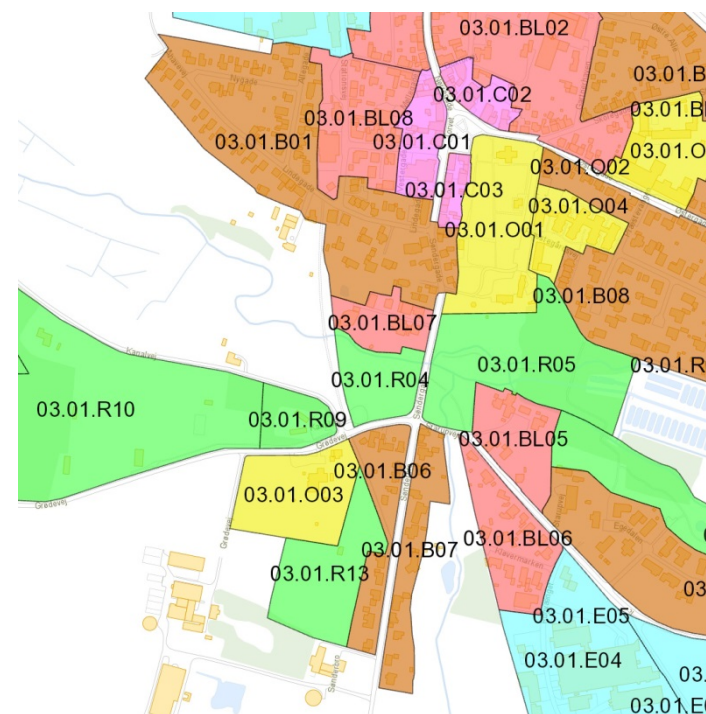
Områdets anvendelse er fastlagt som:

03.01.BL07 Blandet bolig og erhverv. Byzone. Blandet bolig og erhvervsbebyggelse. Bebyggeshøjde maks. 8,5 m; maks. 1 etage med udnyttet tagetage; bebyggelsesprocent maks. 40 %. Mulighed for opførelse af faciliteringshus, multihus, atelier, galleri, café, koncerter og lignende kulturelle publikumsfunktioner. Det skal sikres, at aktiviteterne kan ske uden væsentlig genevirkning i forhold til

Lokalplan 03.01.L01– Varde Kommune

omgivelserne. Min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen.

03.01.R04 Rekreativt område. Byzone og landzone. Fremtidig zone: Byzone. Bypark. Bebyggelsesprocent maks. 10 %. Park, med mulighed for opstilling af publikumsfaciliteter til arrangementer i Mariehaven. Der er hovedsti gennem området ad eksisterende sti, og der skal sikres mulighed for at etablere ny hovedsti gennem området.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort

Detailhandel Inden for lokalplanområdet må der etableres en butik med et bruttoetageareal på maks. 200 m². Bestemmelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, jf. kommuneplanens retningslinjer pkt. 5.10.

Drikkevand Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinte-

REDEGØRELSE

resser.

Der gives ikke mulighed for grundvandspåvirkende aktiviteter.

Naturområder Lokalplanområdet ligger inden for et i Kommuneplan 2017 udpeget hovedindsatsområde. Hovedindsatsområderne fastlægger hovedstrukturen i kommunens naturnetværk bestående af økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og områder med natur og potentiel natur. Der er således tale om en overordnet udpegning, der ikke medfører direkte bindinger ved lokalplanlægning. Projekter med naturpleje og naturgenopretning skal prioriteres højest i hovedindsatsområderne og kommunens Natura 2000-områder.

Landskab En del af lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende i landskabskarakterområdet Ansager og Grindsted Ådale. Åerne og ådalene gennemskærer Ansager by fra øst mod vest. Ansager Å løber gennem lokalplanområdet.

Større dallandskaber skal i henhold til kommuneplanens retningslinjer pkt. 19.4 beskyttes, bevares og styrkes som sammenhængende halvkulturlandskaber og friholdes for ny bebyggelse og anlæg. Der kan dog tillades mindre anlæg med rekreative formål.

Ansager Å ligger i lokalplanområdet omgivet af bymæssig bebyggelse. Inden for udpegningsområdet tillades kun opført broer og stier, der vurderes som værende mindre anlæg med rekreative formål.

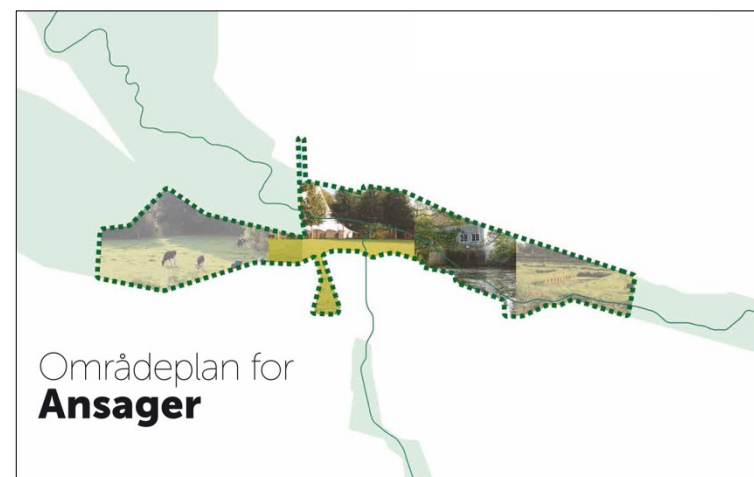
Mastezoner Lokalplanområdet er i henhold til kommuneplanens karakterisering af mastezoner beliggende i byområde. En del af lokalplanområdet ligger inden for en radius af 300 m fra Ansager Kirke, hvorfor master inden for dette område skal undgås, jf. kommuneplanens retningslinjer pkt. 17.6. Det øvrige lokalplanområde er udlagt til park og naturområde. Der må derfor ikke opstilles master inden for lokalplanområdet.

Denne lokalplan **er i overensstemmelse** med kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammerne inden for rammeområde 03.01.BL07 og 03.01.R04.

UDVIKLINGSPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Udviklingsplan Ansager 2018, der blev til gennem en borgerdrevet proces i 2013. Udviklingsplanen udpeger de tre indsatsområder for udviklingen i Ansager: "Musik", "Kultur- og Bymiljø" og "Natur". Denne lokalplan understøtter særligt udviklingsplanens musikalske indsatser ved at give mulighed for etablering af "Byens park" og forbedring af faciliteterne i Mariehaven.

OMRÅDEPLAN



Denne lokalplan tager direkte afsæt i "Områdeplan for Ansager". Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i områdeplanens beskrivelse af "Mariehaven – byens park".

KIRKEOMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger inden for de udpegede kirkeomgivelser omkring Ansager Kirke. Grundet bebyggelse og beplantning er der ingen visuel forbindelse mellem kirken og lokalplanområdet. Der tillades ikke byggeri højere end 8,5 m i lokalplanområdet.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Skovlund-Ansager Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning tilsluttes Ansager Varmeværk.

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Spildevand skal ledes til Skovlund Renseanlæg.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Lokalplanen åbner op for at skabe en sammenhæng mellem Mariehaven og Åkrogen. Det vil skabe øgede aktivitet i parken og i nærheden af §3 områder langs åen. I forbindelse med arrangementer vil

der være øget støj i området. Lokalplanen stiller nøje krav om i hvilke tidsrum dette må ske. Desuden angives hvor der må bygges og der er kun mulighed for én bro i lokalplanområdet. Det vurderes at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Begrundelse:

I screeningen blev der fokuseret på §3 områderne langs åen der gennemløber lokalplanområdet. Der må ikke bebygges ned til bredden og dermed forstyrre den naturpassage som kanten langs åen udgør. Derudover er der arbejdet med begrænsningen af støj, så muligheden for arrangementer kun udgør 10 dage om året, hvor der er mulighed for at øve dagen før. Muligheden for begge dele ligger indenfor faste tidspunkter. En sammenbinding af Mariehaven og Åkrogen vil betyde øget aktivitet på Åkrogen når der er arrangementer. I den forbindelse skal der tages hensyn til det §3-beskyttede vandløb og eng/mosearealet samt til bevarelsen af ådal landskabet og naturkorridoren langs åen.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTESOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

at planen skader Natura 2000-områder,

at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller

at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 150 m fra nærmeste Natura 2000-område, habitatområde 77 Nørholm Hede, Nørholm Skov og Varde Å øst for Varde. Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse og er mod vest afgrænset af en jernbanedæmning. Varde Kommune

REDEGØRELSE

vurderer derfor, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området. Det er en forudsætning, at korridoren langs åen bevares. Naturkorridoren langs det berørte å-system er levested for de to bilag IV-arter odder og grøn kølleguldsmed, hvorfor kommunen er forpligtet til at sikre, at området kan opretholde sin økologiske funktionalitet for disse arter. I forbindelse med miljøscreeningen er der derfor foretaget en række tilretninger af planforslaget for at sikre dette. Vandløbet og det § 3-beskyttede eng/moseareal er friholdt for andre anlæg end stianlæg og den nye bro. Langs sydsiden af åen friholdes desuden en ca. 10 m bred zone, og langs nordsiden friholdes en 10 m bred zone for nye anlæg.

NATURBESKYTTESLOVEN

Skovbyggelinje Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen for skovene omkring Ansager som vist på kortbilag 2. Der må inden for skovbyggelinjen ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation. Varde Kommune er dispensationsmyndighed.

Åbeskyttelseslinje Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen omkring Ansager Å som vist på kortbilag 2. Der må inden for åbeskyttelseslinjer ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet, jf. naturbeskyttelseslovens § 16.

Byggeri inden for åbeskyttelseslinjen kræver dispensation. Varde Kommune er dispensationsmyndighed.

Kirkebyggelinje Da Ansager Kirke er omgivet af bymæssig bebyggelse inden for hele beskyttelseszonen i en radius af 300 m fra kirken, er denne lokalplan ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19. Der tillades dog ikke byggeri med en bygningshøjde over 8,5 m inden for lokalplanområdet.

§ 3-områder Ansager Å er et beskyttet vandløb, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Etableringen af broer, ændring i områdets befæstelsesgrad eller lignende vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, såfremt disse vil medføre en ændring i åens tilstand.

Inden for lokalplanområdet er et mindre område udpeget som beskyttet hede, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Området blev ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 3.7 den 14. september 1993 overført fra landzone til byzone. Der må ikke foretages ændringer i områdets naturtilstand. Byggeri i området kræver dispensation eller tilladelse.

Varde Kommune er dispensationsmyndighed.

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Team Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknikogmiljo@varde.dk.

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet.

MILJØBESKYTTESLOVEN – STØJFORHOLD

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder mv. fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Der er forskellige vejledende grænseværdier for dag, aften og nat. For åben-lav boligbebyggelse gælder følgende vejledende grænseværdier:

	Mandag-fredag kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, og søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

Skemaet viser Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern

støj fra virksomheder i skel til henholdsvis åben-lav boligbebyggelse og offentligt tilgængelige rekreative områder.

Med lokalplanen gives mulighed for udendørs arrangementer, der maks. 10 dage og maks. 60 timer om året kan medføre en støjbelastning, som overstiger de vejledende grænseværdier.

Hvis der spilles med en lydstyrke på 100 dB(A), hvilket er det maksimale, som skønnes at blive aktuelt, vil støjniveauet i skel til nærmeste nabobeboelse blive over 60 dB(A). Ved terrasserne ved boligerne nord for Musik Galleriet vil støjniveauet blive ca. 55 dB(A), mens støjniveauet ved boligen øst for Musik Galleriet vil være ca. 52 dB(A).

Alternativt kan der anvendes en løsning med flere små højtalere med en lydstyrke på maks. 90 dB(A). Dette vil reducere støjniveauet ved terrasserne ved boligerne nord for Musik Galleriet til ca. 45 dB(A), mens støjniveauet ved boligen mod øst vil blive ca. 50 dB(A).

Varde Kommune vil i forbindelse med meddelelse af tilladelse til udendørs servering stille vilkår om, at de vejledende støjgrænser overholdes uden for de nævnte maks. 10 dage og maks. 60 timer om året. Der tillades 3 sammenhængende timer til øve og lydprøve dagen før et arrangement. Disse skal være indenfor tidsrummet kl. 10-17.

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gæl-

dende udtalelse. Det er en absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsøg for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

VANDLØBSLOVEN

Lokalplanområdet omfatter en del af Ansager Å. I henhold til vandløbsregulativet for Ansager Å skal der friholdes et 10 m bredt arbejdsbælte langs åen til brug ved vandløbsvedligeholdelse. Inden for dette bælte må der ikke uden særskilt tilladelse fra Varde Kommune anbringes bygninger, faste hegn, beplantninger mv. To mindre depot- og teknikbygninger, en del af scenen samt publikumstribunen, der består af en hævet græsplæne, er opført nærmere end 10 m fra åen. Varde Kommune vurderer imidlertid, at dette ikke er til hinder fra vandløbsvedligeholdelsen, da der er fri adgang til åen fra dennes sydside. Sydsiden skal som følge af nærværende lokalplan friholdes for bebyggelse.

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af gangbro over Ansager Å. I henhold til vandløbslovens § 47 må broer, overkørsler eller lignende ikke anlægges eller ændres uden vandløbsmyndighedens godkendelse. Behandling af ansøgning om godkendelse i henhold til vandløbsloven foretages i forbindelse med byggesagsbehandlingen og behandling af eventuel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Afholdelse af udendørs koncerter, byfester og andre offentlige arrangementer forudsætter Politiets, Beredskabets og Varde Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

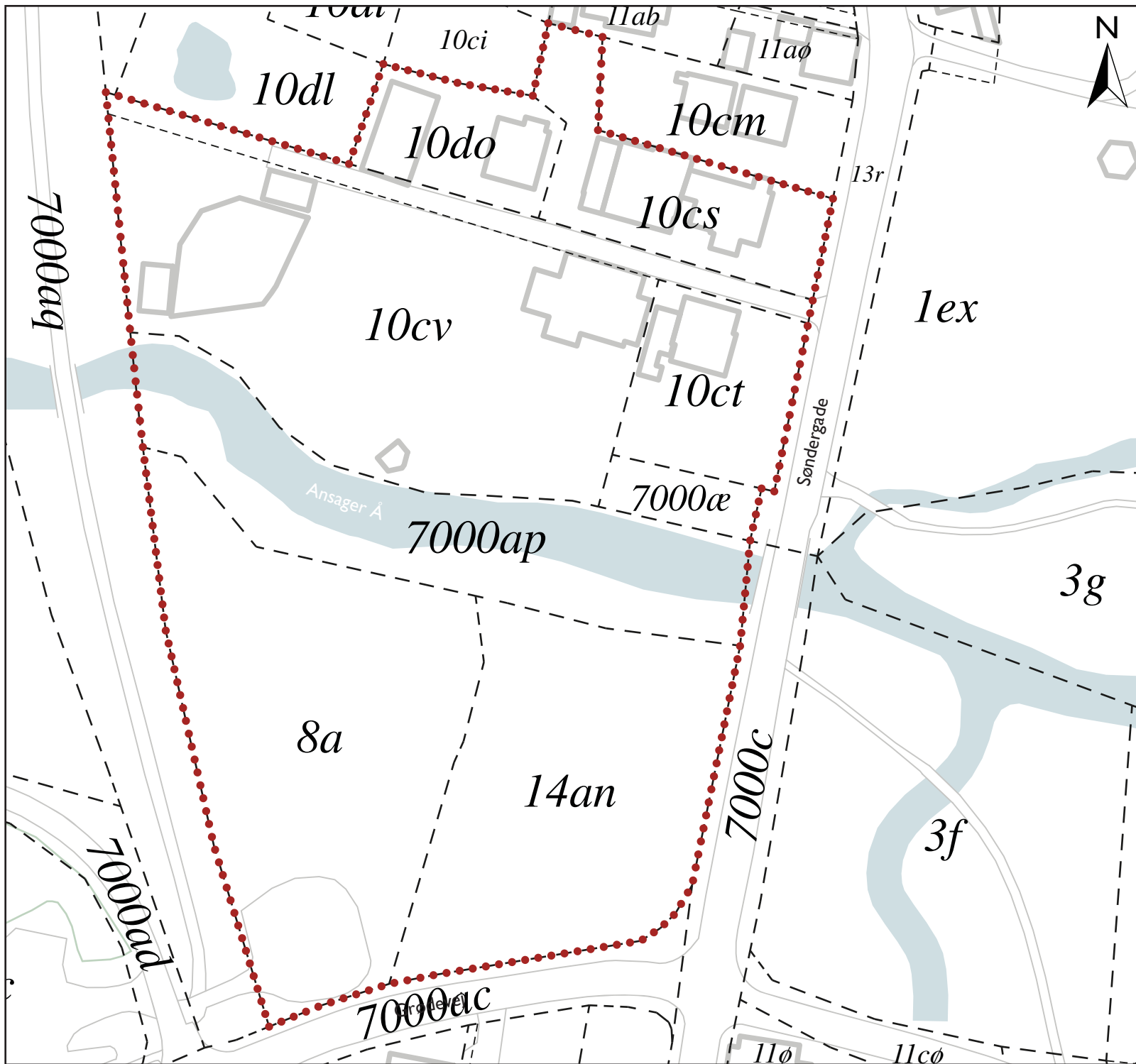
Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklARATIONER. Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering mv., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.,
dato/løbenummer: 18.10.1930-912850-50
- Dok. Om færdselsret mv.,
dato/løbenummer: 03.05.1952-1999-50
- Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.,
dato/løbenummer: 24.11.1964-912851-50
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.,
dato/løbenummer: 16.04.1973-5843-50
- Dok. om forsyningslednings-/afløbsledninger mv.,
dato/løbenummer: 09.01.1976-561-50
- Dok. om et areal mv.,
dato/løbenummer: 10.03.1980-6793-50
- Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.,
dato/løbenummer: 09.10.1980-23393-50

Lokalplan 03.01.L01 Kortbilag I Lokalplanaforgrænsning



Signaturforklaring
●●●● Lokalplanaforgrænsning



Lokalplan 03.01.L01

Kortbilag 2

Beskyttelseslinjer



Signaturforklaring

●●●● Lokalplanafgrensning

▭ Skovbyggelinjer: Gældende

▭ Skovbyggelinjer: Ophævet

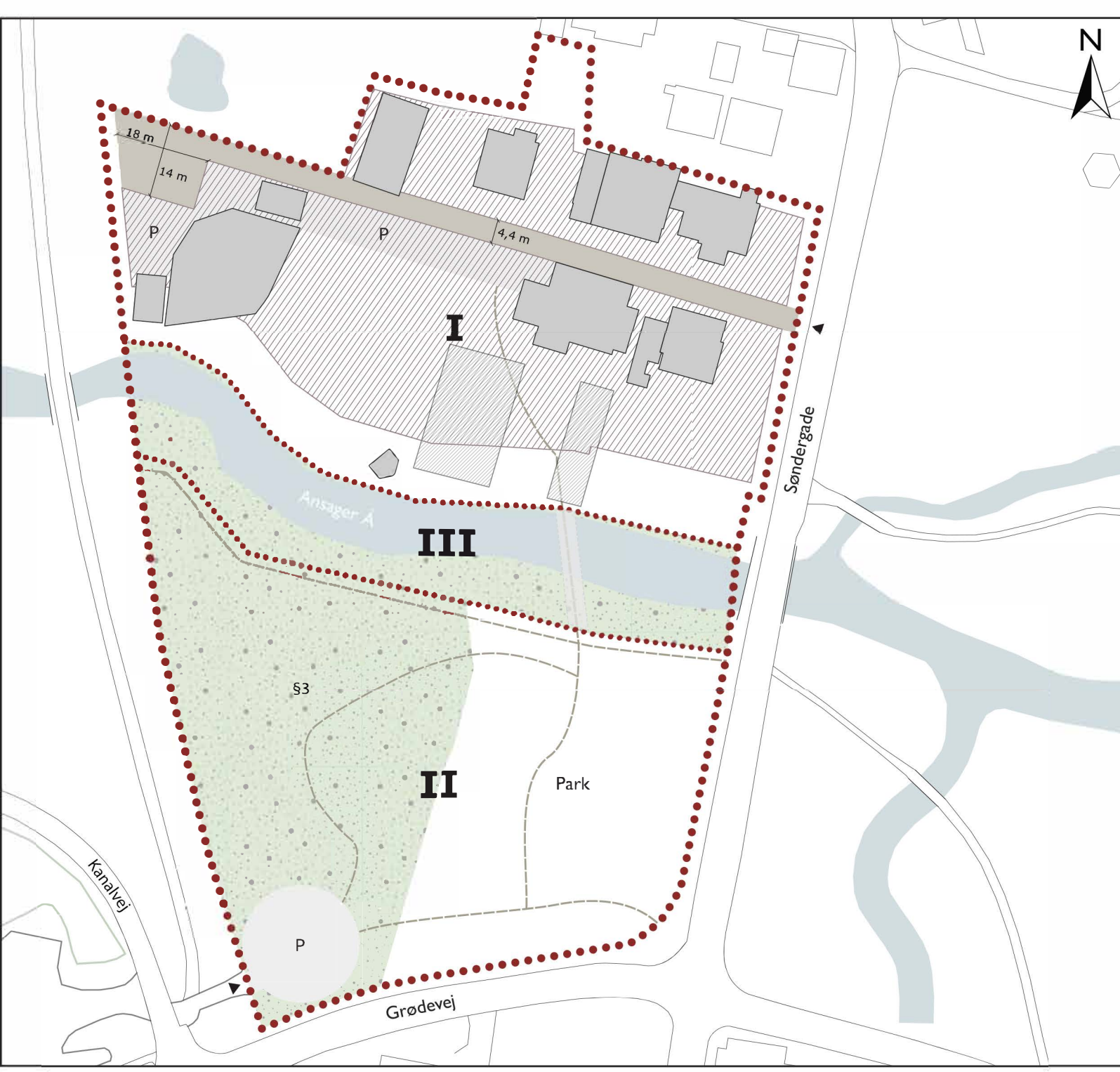
▭ Åbeskyttelseslinjer



Lokalplan 03.01.L01

Kortbilag 3

Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Delområdegrænse
- II** Delområdenummer
- ▨ Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende teltpladser
- Vejareal
- P Parkeringsareal
- - - Principiel stiforbindelse
- Naturområde
- Broforbindelse

0 20 40 60 m



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk