

Æ-223
18.

Matr. nr. 14a og 15a1
Ansager by, Ansager.
jk



ØLGOD KOMMUNE

Anmelder:

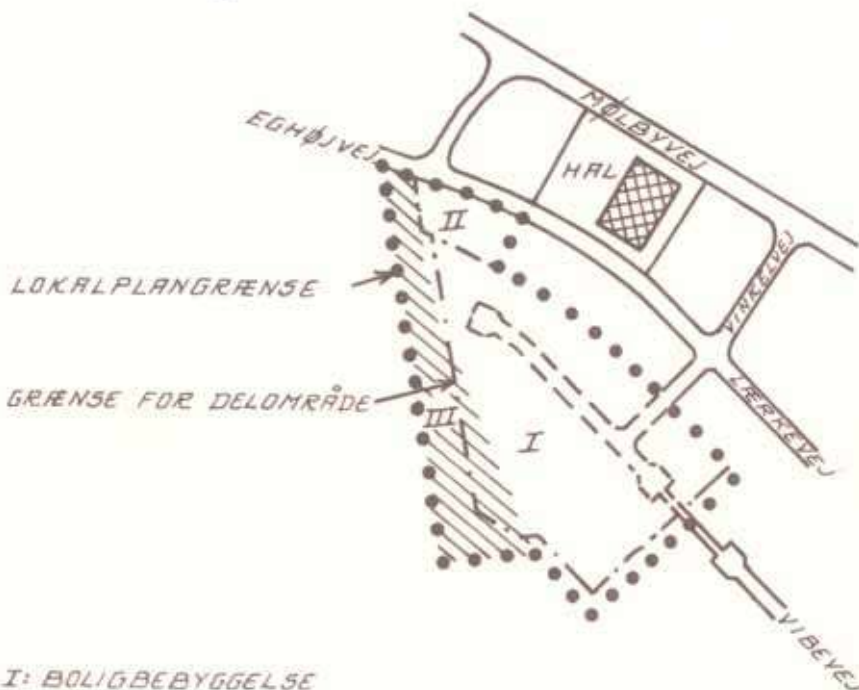
LOKALPLAN NR. 3.2 for et område i den nordvestlige del af Ansager by.

LANDINSPEKTØRERNE
GUNNAR JESSEN, NIELS KR. NIELSEN
HERMAN HANSEN

N



16.AUG 1979 22138



I: BOLIGBEBYGGELSE

II: BOLIGBEBYGGELSE

III: GRØNT OMRÅDE

////: AREAL, DER OVERFØRES TIL BYZONE



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

1. Lokalplanens formål m.v.	side 1
2. Område og zonestatus	side 2
3. Områdets anvendelse	side 2
4. Udstykninger	side 3
5. Vej- og stiforhold	side 3
6. Spor og ledningsanlæg	side 4
7. Bebyggelsens omfang og placering .	side 5
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 6
9. Ubebyggede arealer	side 6
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 6
11. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder	side 7
12. Vedtagelsespåtegninger	side 7

B I L A G S F O R T E G N E L S E

1. Beskrivelse af lokalplaners
retsvirkninger
2. Matrikulært oversigtskort 1:4000
3. Plan 1:1000

ØLGOD KOMMUNE.Lokalplan nr. 3.2.
for et område i den nordvestlige del af Ansager by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål m.v.1.1. Byrådets intentioner med lokalplanen.

I forbindelse med kommuneplanloven gennemførtes bl.a. en decentralisering af planlægningsbeføjelserne, således at disse fremover i princippet alene ligger hos byrådet i stedet for som før at ligge hos ministeriet. Det er således nu muligt for byrådet selv at vedtage en plan med bindende virkning for grundejerne, medens en sådan plan tidligere skulle stadfæstes af ministeriet.

Det er dog naturligvis en forudsætning, at planlægningen er i overensstemmelse med den overordnede planlægning, hvilket vil sige kommuneplanen og, indtil denne foreligger, de midlertidige §15-rammer, der er udarbejdede i henhold til §15 i kommuneplanloven.

Det er hensigten med denne lokalplan at fastlægge ret detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil i det væsentligste har været anvendt landbrugsmæssigt. Det fastlægges i planen, hvorledes de af planen omfattede arealer skal opdeles efter anvendelse, nemlig således at områderne I og II udlægges til åben og lav boligbebyggelse, dog således at byrådet i område II kan tillade tæt, lav bebyggelse, medens område III udlægges til "grønt område" for den omliggende og planlagte bebyggelse. Planen indeholder således bestemmelser om, hvilke områder der kan udstykkes og bebygges, hvorledes dette skal ske, hvilke arealer der skal anvendes til vej- og stiformal samt til "grønne formål". Her ud over er der i planen optaget andre bestemmelser om regulering af den fremtidige anvendelse af arealerne samt bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone.

1.2. Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning.

Det område, der omfattes af planen, er i kommunens dispositionsplan udpeget til dels boligområde, dels blandet bolig og erhverv og dels erhvervsområde. De midlertidige §15-rammer er i det væsentligste udarbejdet i overensstemmelse med dispositionsplanen og det

af planen omfattede område er en del af område 214, for hvilket §15-rammerne indeholder følgende rammebestemmelser for anvendelsen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 25.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med større højde end $8\frac{1}{2}$ m og med mere end $1\frac{1}{2}$ etage.
- d. Mindst 15% af det samlede areal skal anvendes til friarealer i form af dels beplantede områder, dels åbne arealer, fælles for området.

1.3. Planens retsvirkninger.

Med hensyn til såvel de midlertidige som de permanente retsvirkninger af planen henvises til bilag 1.

2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2, matrikelkort 1:4000, og omfatter følgende matrikelnumre eller dele deraf samt alle parceller, der efter den 5. marts 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

Ansager by og sogn.

14^a, en del af.

15^{a1}

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne I, II og III som vist på bilag 2, matrikulært oversigtskort 1:4000 og bilag 3, plan 1:1000.
- 2.3. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det på bilag 2 med skravering viste område fra landzone til byzone.
Overførselen til byzone omfatter følgende matr. nre. af Ansager by og sogn:
15^{a1}

3. Områdets anvendelse.

3.1. Område I.

- 3.1.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal udformes som åben og lav boligbebyggelse.
- 3.1.2. Transformatorstationer kan opføres som anført i 3.2.2.

3.2. Område_II.

- 3.2.1. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben og lav bebyggelse. Byrådet kan dog tillade området anvendt til tæt, lav boligbebyggelse (række-, kæde-, klyngehuse eller tilsvarende).
- 3.2.2. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når de iøvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.3. Område_III.

- 3.3.1. Området må kun anvendes til offentligt tilgængelige friarealer ("grønne områder") med dertil hørende beplantning, stianlæg m.v. Den endelige udformning sker efter en af byrådet senere godkendt detailplan.
- 3.3.2. Der må i området ikke opføres bebyggelser. Områdets beplantning skal udføres efter en plan, der kan godkendes af fredningsnævnet f.s.v.a. den vestlige del, jvfr. tillige 9.4.

4. Udstykninger.

- 4.1. Evt. udstykninger i område II skal ske efter byrådets godkendelse i det enkelte tilfælde under hensyntagen til den udnyttelse, der tillades af området jvfr. 3.2.1.
- 4.2. Udstykninger i område I skal ske i overensstemmelse med den på bilag 3, kort 1:1000, viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.3. Udstykninger i område III må ikke finde sted.

5. Vej-og stiforhold.

- 5.1. Inden for planens område udlægges der areal til følgende veje og stier, jvfr. bilag 3, kort 1:1000:
- Vej nr. 2 i en bredde af 10,00 m
- Vej nr. 3 i en bredde af 10.00 m, afsluttet med de viste vendepladser.
- Stierne fra vendepladserne på vej nr. 3 udlægges i 4,00 m bredde. (sti nr. 1 og 2).
- Stier i område III anlægges i 2 m bredde, bortset fra sti nr. 3 der er identisk med en markvej, udlagt i 4,00 m bredde. Denne vej opretholdes uændret.

- 5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på bilag 3, og der skal sikres de på bilaget viste oversigter. Dette vil ske ved tinglysning på den enkelte ejendom.
- 5.3. Der pålægges byggelinier langs veje og stier således:
- Vej nr. 2 i en afstand af 5 m fra vejskel
- Vej nr. 3 i en afstand af 5 m fra vejskel
- Stierne fra vendepladserne på vej nr. 3 i en afstand af 2,50 m fra stiskel, idet de i bygningsreglementet omhandlede garager, udhuse og lignende mindre bygninger dog kan opføres i en afstand af indtil 1,00 m fra stiskel.
- Arealet mellem byggelinie og vej- og stiskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.4. Der skal etableres parkeringspladser efter bygningsreglementets bestemmelser.
- 5.5. Der må ikke indrettes parkeringspladser på arealet mellem byggelinie og vejskel uden vejbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
6. Spor og ledningsanlæg.
- 6.1. Der fastlægges de på bilag 3 viste bygværker og kloakledninger til områdets detailkloakering. I det omfang ledningerne ligger uden for offentligt vejareal eller stiareal, eller ligger vej og stiskel nærmere end 2,00 m, sikres ledningerne herved med følgende bestemmelser:
- De viste bygværker og ledninger skal henligge uforstyrrede, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyns- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet skønner det nødvendigt.
- Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet er det forbudt på et bælte i en bredde af 2 meter til hver side af et lodret plan gennem ledningernes midtlinie at bygge, foretage træplantninger eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder. De ulemper, der kan være forbundet med evt. eftersyn- og/eller reparationsarbejder, skal tåles til enhver tid. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af de i h.t. lov om mark- og vejfred udmeldte vurderingsmænd.
- Det bemærkes, at kloakledningerne iøvrigt vil blive etableret under iagttagelse af de relevante bestemmelser i miljølovgivningen.

- 6.2. Iøvrigt kan de til områdets byggemodning fornødne forsyningsledninger fremføres i området, idet byrådet skal godkende ledningernes placering. Luftledninger må ikke anvendes.

7. Bebyggelsens omfang og placering.

7.1. Område_I.

- 7.1.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.1.2. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger $8\frac{1}{2}$ m over terræn eller gældende niveauplan, hvor et sådant måtte blive fastlagt.
- 7.1.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.1.4. Der må ikke etableres nogen form for u-dendørs antenner.
- 7.1.5. Specielt for de grunde der støder op til den vestligste del af område III (på bilag 3 markeret med F) fastsættes følgende supplerende bestemmelser der, i det omfang de strider mod foranstående, gælder frem for disse:
- 7.1.5.1. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse vest for en linie parallel med skellet mod område III og i 10 m afstand fra dette som vist på bilag 3, plan 1:1000.
- 7.1.5.1. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage uden tagetage. Der må ikke anvendes større taghældning end 30° .
- 7.1.5.3. Bebyggelsen må ikke opføres med gulve i stueetagen beliggende mere end 0,40 m over terræn eller gældende niveauplan, hvor et sådant måtte blive fastlagt. Endvidere må der fra terræn eller gældende niveauplan til skæring mellem tagflade og ydermur højst være 3,50 m.
- 7.1.5.4. Tegninger med beliggenhedsplan og beskrivelse skal forelægges fredningsnavnet til godkendelse i god tid før byggeriet agtes påbegyndt.

7.2. Område_II.

7.2.1. Åben og lav boligbebyggelse.

Der henvises til bestemmelserne i afsnit 7.1., der gælder fuldt ud.

7.2.2. Tæt, lav boligbebyggelse.

- 7.2.2.1. Bebyggelsesprocenten må for området under eet ikke overstige 30.
- 7.2.2.2. Bebyggelsen skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af byrådet.
- 7.2.2.3. Der henvises iøvrigt til bestemmelserne i 7.1.4, 7.1.5, 7.1.5.1, 7.1.5.2, 7.1.5.3 og 7.1.5.4, der gælder fuldt ud.

7.3. Område III.

Som anført i 3.3. er området udlagt til "grønt" område og må derfor ikke bebygges i det hele taget.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 8.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.3. Til udvendige bygningssider samt tagdækning må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
Med mindre byrådets samtykke til andet opnås i det enkelte tilfælde skal ydervægge udføres af mursten, herunder kalksandsten, i blank mur og tagbeklædningen skal være i mørke, dæmpede farver.
- 8.4. Byggeriet i området skal iøvrigt gives et udseende og en udformning, så der efter byrådets skøn opnås en god helhedsvirkning.
- 8.5. Opmærksomheden henledes iøvrigt på forbuddet mod udendørs antenner, jvfr. afsnit 7.

9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Udendørs oplag er forbudt i såvel område I og II som III.
- 9.2. Ubebyggede arealer i områderne I og II må kun anvendes som havearealer.
- 9.3. I de fælles skel mellem område II og III og mellem område I og III må kun anvendes levende hegn.
- 9.4. Område III kan beplantes efter byrådets nærmere bestemmelser herom, idet det dog er en forudsætning, at fredningsnævnet kan godkende beplantningsplanen for den del af området, der støder op til de med F mærkede grunde på bilag 3, plan 1:1000.
Iøvrigt kan der i området anlægges stier efter byrådets nærmere bestemmelser herom, fortrinsvis som vist på bilag 3.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Byrådet kan forlange, at udendørs arealer ved en bebyg-

gelse er anlagt og/eller beplantet på en af byrådet godkendt måde i overensstemmelse med foranstående bestemmelser forinden tilladelse til ibrugtagning meddeles.

11. Tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

11.1. Som det fremgår af bilag 2, kort 1:4000, er en væsentlig del af planens område omfattet af byggelinier i h.t. naturfredningslovens §53 om jordfaste fortidsminder. Ved skrivelse af 21.2.79 fra fredningsnævnet for Ribe amt i sag nr. 536/1978 har nævnet på grundlag af en besigtelse med deltagelse af en repræsentant fra rigsantikvaren godkendt den i lokalplanen indeholdte udstykningsplan på visse vilkår, der er indarbejdede i lokalplanens bestemmelser om bebyggelse m.v. Under overholdelse af planens bestemmelser er samtykke fra fredningsmyndighederne iøvrigt således ufnøden.

11.2. Kloakanlægget er omfattet af kommunens godkendte §21-spildevandsplan og yderligere godkendelse er således ufnøden.

12. Vedtægelsespåtegninger.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 10. april 1979.

P. b. v.



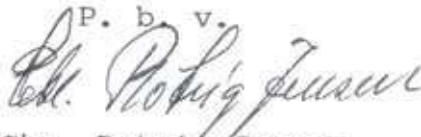
Chr. Rotvig Jensen

Borgmester

I henhold til §27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd den 12 / 6 1979

P. b. v.



Chr. Rotvig Jensen

Borgmester

I medfør af §30 stk. 3 i lov nr. 286 af 26. juni 1975 med senere ændringer om kommuneplanlægning begæres nærværende lokalplan tinglyst på de i afsnit 2.1 nævnte ejendomme.

Ølgod Byråd, den 12 / 6 1979

P. b. v.



Chr. Rotvig Jensen

Borgmester



Retten i Varde

Retten i Varde

Nærværende lokalplan nr. 3.2 begæres tinglyst på matr. nr. 14a og 15a1
Ansager by, Ansager.

Varde, den 15. august 1979

Køb L. Nansen
Landinspektør.

Indført i dagbogen for retten

i Varde den 16 AUG. 1979

Lyst

Tingbog bd. *Rev. III* bl. 14a.

Akt: Skab *FE III* 223.

*Genpart af kortmateriale
på akten.*

M. S. S. H.

ti. Esdahl
tm.

Bilag 1.Beskrivelse af lokalplaners retsvirkninger.Lokalplanens retsvirkninger.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens §31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen. Dette gælder dog ikke forhold, der i h.t. planen skal godkendes af fredningsnævnet.

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

2. I henhold til §34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
3. Lokalplanforslaget indeholder i afsnit 2.3. bestemmelse om, at dele af det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.
4. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jvfr. ovenfor.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.

5. Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan

foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens §22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

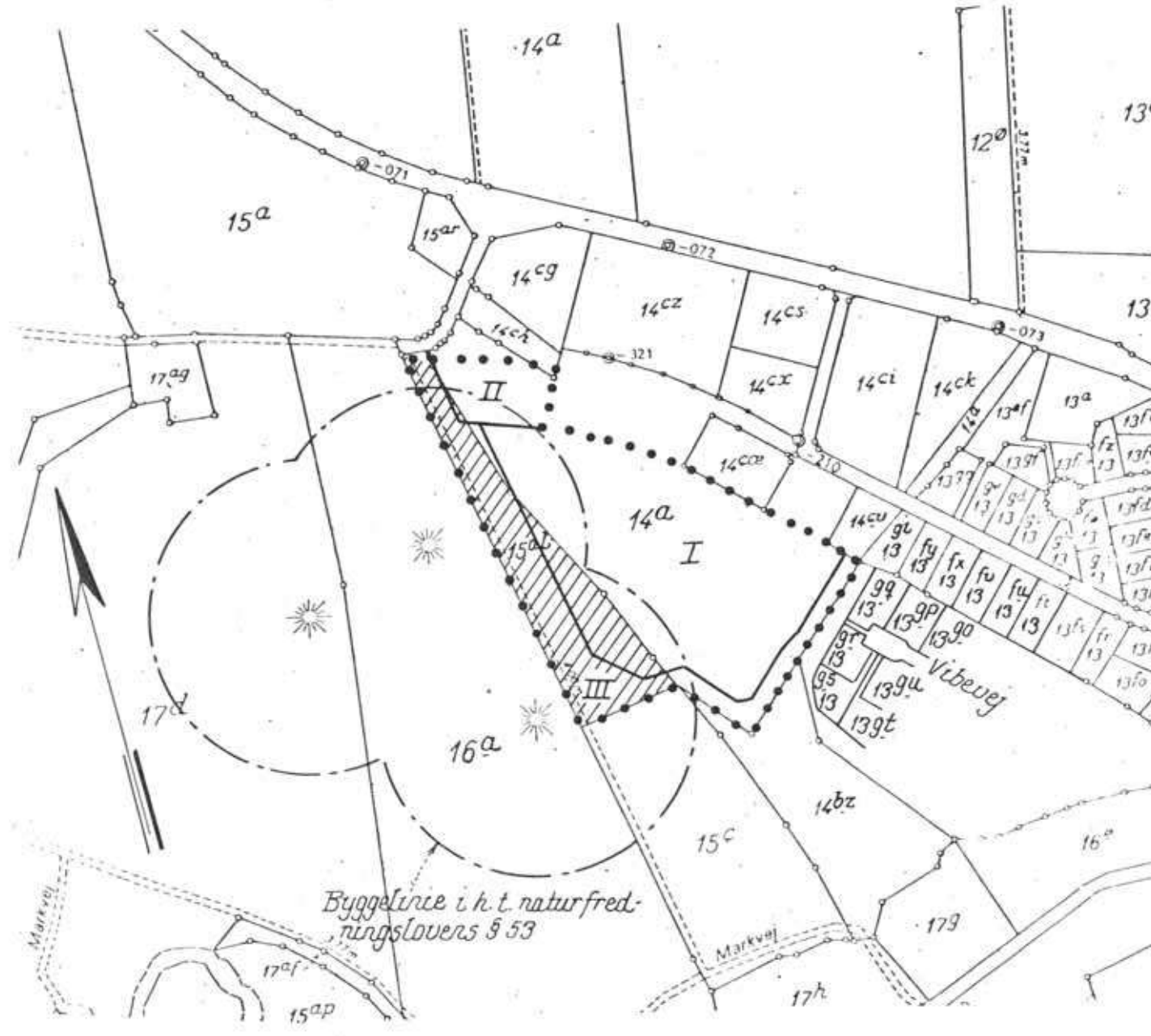
Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra den 11. juni 1979) kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelseshøjde og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 11. april 1979, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 11. april 1980.

- Lokalplangrænse
 - grænse for delområde.
 - - - - - Byggelinie
 - /////// Areal, der overføres til byzone.
- III Delområdenummer.

Justitsministeriets genpartskartlæring. Til kort.



Del af
Ansager by, Ansager.

Udfærdiget i aug. 1979 til brug ved tinglysning af lokalplan 3.2.

Niels H. Nielsen
 Landinspektør

Målforshold 1:4000

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(ø)

mtr. nr. attesteres herved.

Bestillingsformular

- 1 fløj JK

(udfyldes af dommerkontoret)

- Lokalplangrænse
- ■ ■ ■ ■ Grænse for delområde
- I Delområdenummer
- - - - - Byggelinie

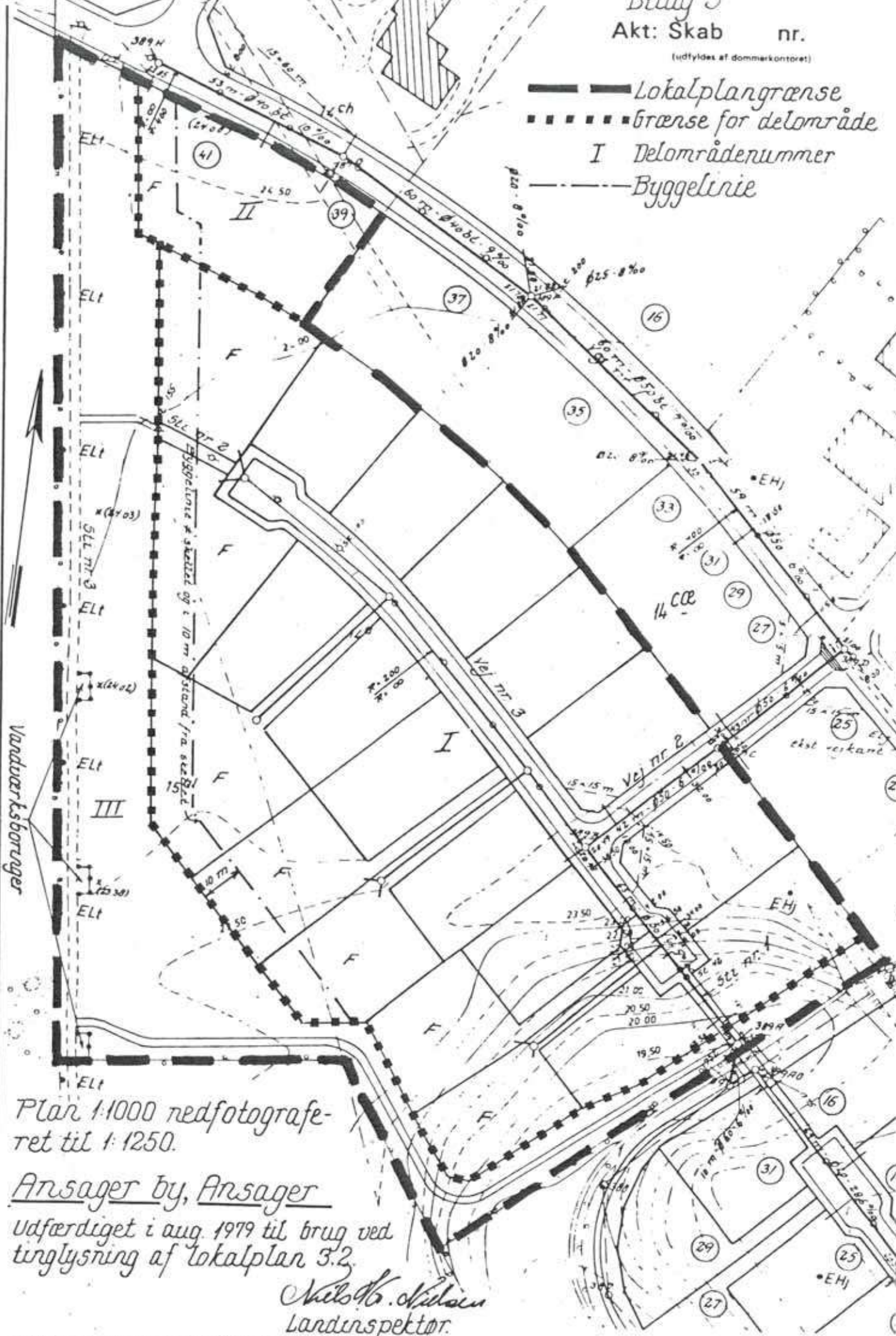
Justitsministeriets genpartsarkiveret. Til sort.

Navn

19

d.

mtr. nr.
attesteres herved.



Plan 1:1000 nedfotograferet til 1:1250.

Ansager by, Ansager

Udfærdiget i aug. 1979 til brug ved tinglysning af lokalplan 3.2.

Niels W. Nielsen
Landinspektør.