

---

# Lokalplan nr. 106

## Feriecenter på Lønborggård



**EGVAD KOMMUNE**

Teknik & Miljø  
Toften 6, 6880 Tarm  
Tlf. 96 48 48 48  
[www.egvad.dk](http://www.egvad.dk)

## Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er et regelsæt eller en lokal lov der beskriver hvor, hvad og hvordan der må bygges eller laves anlæg på et geografisk afgrænset område. En lokalplan fastlægger således i mere eller mindre detaljeret omfang placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m. m. indenfor et område.

En lokalplan består af 2 dele:

- En redegørelse, som ikke er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.
- Planens juridisk bindende bestemmelser, som er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

I kommuneplanen - der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Egvad kommune - er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner. I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

Inden en lokalplan kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, skal den lægges frem for borgerne som forslag i en periode på mindst 8 uger. I denne periode kan enhver komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger, som skal behandles af kommunalbestyrelsen inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

## Indholdsfortegnelse

Side

### I Redegørelse

Baggrunden for lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2005-2016	9
Miljøvurdering	11
Lokalplanens retsvirkninger	14

### II Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område- og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7 Ubebyggede arealer	16
§ 8 Vej- og parkeringsforhold	16
§ 9 Tekniske anlæg	16
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	16
§ 11 Servitutter	16
Vedtagelsespåtegning	17
Tinglysning	17

#### Bilag:

- Bilag 1 – Matrikelkort
- Bilag 2 – Dispositionsplan

Oktober 2005

Egvad Kommune, Teknik & Miljø  
Toften 6, 6880 Tarm  
Tlf. 96 48 48 48  
[www.egvad.dk](http://www.egvad.dk)

# Redegørelse

## Baggrund for lokalplanen

### Feriecenter på Lønborggård

Lønborggård blev i 1994 overtaget af Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med Skjern Å naturgenopretningsprojektet for at kunne tilbyde byttejord til lodsejere med jord indenfor naturprojektet.

Det var planen at Lønborggård skulle bruges til formidlingscenter for Skjern Å naturområde. Planerne blev dog skrinlagt i 2002, da det ikke lykkedes at finde en økonomisk holdbar løsning. Lønborggård blev derfor solgt efter et offentligt udbud.

Fra den nye ejer af Lønborggård har Egvad kommune modtaget ønske om at etablere feriecenter i Lønborggårds driftslænger. På grundlag af dette er det således blevet besluttet at udarbejde et lokalplanforslag for området.

### Lønborggård

Lønborggård har siden 1200-tallet været sæde for en storgård. I middelalderen var gården under besiddelse af bispens i Ribe og blev således kaldt Lønborg Bispegård. Efter reformationen blev gården i lighed med landets øvrige kirkelige gods inddraget af kongen og havde frem til 1841 skiftende ejere.

I 1838-39 nedrev den daværende ejer, kammerherre Christian Frederik Otto Benzon, de oprindelige bindingsværksbygninger og opførte Lønborggårds nuværende trelængede hovedbygning. Fra 1841 til 1939 ejedes Lønborggård af slægten Tranberg.

Der er en vis usikkerhed om driftslængernes alder, som har været plaget af brande 3 gange i nyere tid: nordlængen er således opført efter den første brand i 1885, sydlængen er opført efter branden i 1898 og vestlængen (laden) er nyopført efter branden i 1932. Forvalterboligen, der ligger ved hovedbygningens sydfløj, er fra 1946.

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanområdet

Lønborggård ligger ca. 6,3 km vest for Tarm, ca. 1,2 km nord for Vostrup og ca. 1,4 km vest for Lønborg. Lokalplanområdet er vist på kortbilag nr. 1.

Lønborggård ligger med et stramt og aksefast arkitektonisk anlæg smukt i landskabet med god udsigt over de naturgenoprettede engarealer omkring Skjern Å. Hovedbygningen mod øst og driftslængerne mod vest danner tilsammen en gårdsplads i midten. Bygningerne er skærmet for vinden af en markant lund af gamle løvtræer og øst for hovedbygningen ligger en park med store fritstående træer omkranset af lunden. I parken findes en dam, der formodentlig er en rest af et gammelt voldgravanlæg.

Bygningsanlæggets samlede størrelse er 5.804 m<sup>2</sup>, hvoraf driftslængerne er på ca. 2930 m<sup>2</sup>. Det tilhørende grundareal er 10,7 ha hvoraf 4,5 ha er parklignende have. Længst mod vest ligger en ca. 3 ha stor eng. På resten af arealet ligger forvalterbolig, lade, halmlager, maskinhus samt gylletank og fyrrum.

### **Formål**

Med udgangspunkt i Lønborggårds historie og den unikke beliggenhed op til Skjern Å Naturområde er formålet med planen at tilvejebringe grundlag for omdannelse og indretning af Lønborggårds driftslænger til feriecenter med tilhørende faciliteter som udgangspunkt for en bred vifte af aktiviteter som friluftsliv og formidling.

### **Zonestatus**

Lønborggård er beliggende i landzone og med den endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver lokalplanområdet i landzone. Indretningen af feriecentret i driftslængerne vil ikke medføre matrikulære forandringer.

### **Anvendelse**

Med indretning af feriecenter istandsættes og renoveres driftsbygningernes tre længer. Lønborggårds driftslænger kan på den måde bevares for fremtiden i bedste stand samt give de besøgende oplevelser af samspillet mellem arkitektur, kulturhistorie og landskab. Lønborggårds hovedbygning anvendes ikke til projektet.

I den nordlige længe indrettes reception, 15 værelser hver med toilet og bad samt fælles køkken- og spisefaciliteter med plads til ca. 40 personer. I den vestlige længe indrettes pool og aktivitetshal med omklædningsfaciliteter. Restaurant, café og gildesal med køkkenfaciliteter og lokale for lokalhistorisk forening indrettes i den sydlige længe.

Et udlæjningsbureau står for udlejningen af værelser, pool og aktivitetsrum. Alle værelser er kun til udlejning og der regnes med udlejning i 24-25 uger om året med ca. 30 personer pr. gang.

Der skabes mulighed for at en lokalhistorisk forening kan leje sig ind i de dertil indrettede lokaler. Gildesalen med tilhørende toilet og køkkenfaciliteter udlejes separat og forpagtes ud til restauratør. Der forventes ca. 20 arrangementer om året med gennemsnitligt 80 personer pr. gang. Samme toilet og køkkenfaciliteter anvendes i forbindelse med driften af caféen og restauranten, hvor der er plads til ca. 40-50 personer. Det formodes at caféen og restauranten vil blive besøgt i højsæsonen af ca. 50 personer om ugen hvoraf det formodes at ca. halvdelen allerede befinder sig området omkring Ringkøbing Fjord og Skjern Å naturområde.

### **Byggemuligheder**

Feriecentret indrettes udelukkende i de eksisterende driftsbygninger og der vil således ikke blive foretaget tilbygninger eller opført nye bygninger indenfor lokalplanområdet. Der kan indenfor området indrettes boliger til ejer, bestyrer eller øvrigt personale tilknyttet feriecentret.

### **Fællesarealer og beplantning**

Området omkring Lønborggård kan benyttes af de besøgende. Der må ikke beplantes yderligere indenfor området, der i forvejen er udlagt som park med sø og en skærmende lund omkring.

### **Veje og parkeringsforhold**

Området vejbetjenes ad Lønborggårdvej med frakørsel på Tarmvej. Der skal etableres tilstrækkelige parkeringspladser til alle besøgende efter kommunens parkeringsregler. Der må kun parkeres indenfor de afmærkede parkeringsområder.

### **Tekniske anlæg**

Lønborggård afleder i dag spildevand lokalt via nedsivningsanlæg og ejendommen er ikke tilsluttet offentlig kloak. Med den øgede aktivitet indenfor området med 15 værelser, pool, restaurant med omklædningsrum mv. vil spildevandsmængden fra ejendommen stige periodisk. Da Lønborggård ligger i et område med høj grundvandsstand er området ikke umiddelbart egnet til nedsivning af større mængder spildevand. Det forudsættes således at spildevandet skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten for lokalplanområdet ophæves ikke i forbindelse med lokalplanens virkeliggørelse.

Der er registreret spor af fortidsminder på ejendommen. Findes der under omdannelsen af driftslængerne spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Skjern-Egvad Museum.

Skov- og Naturstyrelsen kan i relation til administrationen af sommerhusloven give tilladelse til udlejning af op til 10 lejligheder eller værelser, der er indrettet i tiloversblevne driftsbygninger (stald- og ladebygninger, fodermesterboliger o. lign.) på nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Det er altid en betingelse, at ejeren selv bor på ejendommen. I forbindelse med omdannelsen af Lønborggårds driftslænger med indretning af 15 værelser skal der således søges dispensation fra loven hos Skov- og Naturstyrelsen.

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### **Regionplanen**

Ifølge Regionplan 2001 kan det i kommuneplanerne bestemmes, at nye hoteller, feriecentre o.l. kan placeres i kommunecentre. Da Lønborggård ligger i det åbne land kræves det derfor at området udlægges til dette formål i regionplanen.

Lønborggård er i Regionplan 2001 udlagt som naturcenter (Retningslinie 43; figur 2.4.30). Ringkjøbing Amt har derfor offentliggjort tillæg nr. 85 til Regionplan 2001, som ændrer anvendelsen af Lønborggård til feriecenter. Forslag til regionplantillægget er fremlagt til offentlig debat fra den 11. juni til den 15. august 2005. Ved amtsrådets endelige vedtagelse af tillægget til Regionplanen vil lokalplanen være i overensstemmelse med Regionplan.

Amtet har gennemført en screening af projektet i relation til bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelsen) og har vurderet, at projektet ikke er VVM-pligtigt.

### **Fredninger og byggelinier**

Lønborggård er beliggende udenfor strandbeskyttelseslinien for Ringkøbing Fjord og å-beskyttelseslinien for Skjern Å. Området er ligeledes beliggende udenfor aftaleområde omkring Lønborg Kirke.

### **Landbrug**

Umiddelbart nord, øst og vest for Lønborggårds hovedbygninger er arealerne udpeget som særligt følsomt landbrugsområde. Indenfor området er der mulighed for at søge om tilskud til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger og området er udpeget i henhold til tre hovedmålsætninger om beskyttelse af grundvand, beskyttelse af overfladevand og/eller beskyttelse af naturområder.

Lønborggård er beliggende udenfor projekt- og vådområde i Ringkøbing Fjords opland, hvor der kun etableres vådområder.

### **Landskab**

Lønborggård er beliggende indenfor jordbrugsområde med særligt landskabelige værdier. Der skal derfor tages særlige hensyn til de landskabelige og kulturhistoriske værdier ved placering af nyt byggeri og anlæg samt ved tilplantning og råstofindvinding.

Da der ikke bebygges yderligere indenfor området i forbindelse med omdannelsen af driftslængerne til feriecenter er lokalplanen i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser i forhold til jordbrugsområdet med særligt landskabelige værdier.

Lønborggård er også beliggende indenfor kystnærhedszonen i et område, der skal friholdes for bebyggelse. Området skal af landskabelige og naturgivne årsager friholdes for bebyggelse og anlæg. Det er således kun nødvendige arealer til byudvikling, tekniske anlæg og ferie- og fritidsformål, som er afhængig af kystnær placering, der kan udlægges i kystnærhedszonen. Lønborggård er ligeledes beliggende indenfor områder, hvor skovrejsning er ønsket.

Da der ikke bygges eller beplantes yderligere i området strider projektet således ikke mod retningslinierne for kystnærhedszonen samt områder til skovrejsning. Omdannelsen af driftslængerne til feriecenter medfører ligeledes ikke at offentlighedens adgang til og oplevelsen af kystlandskabet forringes.

I den nordligste og østligste del af området omkring Lønborggård har Ringkøbing Amt registreret et lavbundsområde, hvor der findes profiler som indeholder stærkt forsurede (svovlsure) prøver. Det vil sige at der kan være høje koncentrationer af jernforbindelser i undergrunden. Udgrøftning og dræning må derfor ikke foretages, før der er givet tilladelse fra amtet. Ved udgrøftning og dræning forstås enhver aktivitet, herunder ændring, vedligeholdelse, spuling samt rensning og reparation, hvorved grundvandsstanden ændres.

I samme område har amtet registreret et pumpelag, som lodsejere i fællesskab har etableret og driver. Arealet afvandes ved hjælp af udpumpningsanlæg med tilhørende kanal- og digeanlæg. Ejere af arealet er ifølge vedtægt forpligtet til at deltage i løbende udgifter.

Lønborggård er beliggende udenfor det regionale naturbeskyttelsesområde (naturområde) omkring Skjern Å.

### **Natur**

Både øst og vest for Lønborggårds hoved- og driftsbygninger har amtet udpeget 2 registrerede § 3 søer. I disse søer må der ikke foretages indgreb i tilstanden uden der er meddelt dispensation fra amtet. Omdannelsen af driftslængerne til feriecenter vil dog ikke have indflydelse på disse arealer.

Umiddelbart nord og øst for Lønborggårds bygninger er arealerne udpeget som EF-habitatområde (Natura 2000). Princippet i beskyttelsen er, at der ikke må foretages noget i det udpegede område, som skader dyre-, plante og naturtyper.

Amtet har screenet projektet i forhold til bestemmelserne i samlebekendtgørelsen og har fundet, at projektet ikke påvirker omgivelserne – herunder de internationale naturbeskyttelsesområder – negativt.

### **Skjern Å Naturområde**

Lønborggård er beliggende lige op til Skjern Å Naturområde, som er omfattet af bekendtgørelse nr. 633 af 25. juni 2001 om offentlighedens adgang til og den rekreative udnyttelse af Skjern Å Naturprojekt. Bekendtgørelsen fastsætter bl.a. forbud mod færdsel udenfor afmærkede stier i området ved Lønborggård i perioderne 1. marts til 15. juli samt 1. september til 31. december – dog ikke færdsel på is. Bestemmelsen gælder dog ikke for ejere og brugere samt disses husstand og personale. Der er desuden fastsat bestemmelser om sejlads, fiskeri og jagt i naturområdet. Bekendtgørelsen tages op til revision inden 1. september 2005.

### **Vand- og råstofindvinding**

Fra det nordøstlige hjørne af området omkring Lønborggård nord mod Skjern Å løber et vandløb, hvor der ikke må etableres nye vandindvindingsboringer til det øverste, frie grundvandsmagasin. Samme sted samt vest for hovedbygningerne ligger anlæg til indvinding af overfladevand fra vandløb til markvanding.

Der findes ligeledes 4 boringer indenfor området. Indenfor en afstand af 5 meter fra boringerne må der ikke gødes eller bruges sprøjtemidler.

### **Kommuneplanen**

Lønborggård er i den gældende kommuneplan 2005-2016 beliggende i planlægningsområde 1, Tarmområdet, det åbne land. Der er ikke førhen udarbejdet rammebestemmelser for Lønborggård. Derfor er der i tilknytning til lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til kommuneplan 2005-2016, som indgår i nærværende lokalplanforslag.

### **Lokalplaner**

Der er ikke førhen udarbejdet lokalplan for området.



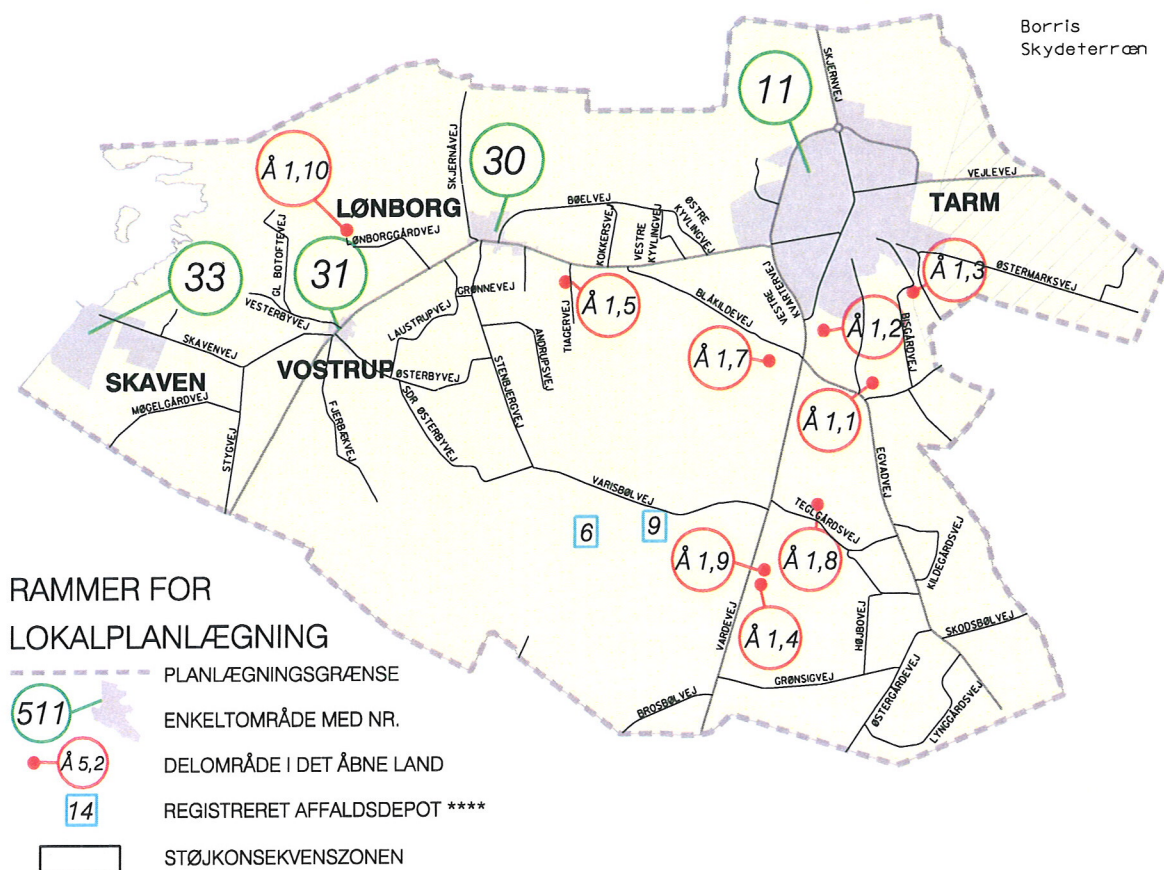
## Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2005-2016

Lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2005-2016 for Egvad Kommune. Området er beliggende i planlægningsområde 1, Tarmområdet, delområde Å1.10. Tillægget fastlægger nye rammebestemmelser for området, som herefter bliver:

### Delområde Å1.10. Feriecenter

- Områdets anvendelse fastlægges til landbrug og ferie-fritidsbebyggelse med tilhørende faciliteter.
- Lønborggård skal bevares i sin oprindelige udformning og arkitektur.
- Der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor området med undtagelse af bygninger til beboelse for ejer, bestyrer eller øvrigt personale tilknyttet feriecentret samt erhvervsmæssige bygninger til landbrugsdrift.
- Der må maksimum indrettes 15 ferieejligheder indenfor området.
- Lokalplan for området skal indeholde bestemmelse om at området skal forblive i landzone.
- Lokalplan for området skal udarbejdes under størst mulig hensyntagen til de omkringliggende landbrug.

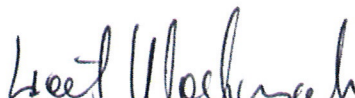
Den fremtidige afgrænsning af delområde Å1.10 vil være:



Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 21. juni 2005.



Kent Skaanning  
Borgmester

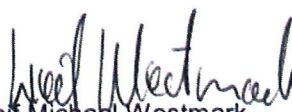


Leif Michael Westmark  
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 11. oktober 2005.



Kent Skaanning  
Borgmester



Leif Michael Westmark  
Kommunaldirektør

## Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådt i kraft den 21. juli 2004. Loven er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen. Beslutningen skal sendes i høring hos de berørte myndigheder.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

## Screening af lokalplanforslaget

Screeningen er foretaget på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

Følgende skema er brugt for at afdække udstykningens indvirkning på miljøet:

Vil projektet medføre en <b>væsentlig</b> ændring eller påvirkning af miljøkategorierne:	ja			nej	pos
<b>Risikovurdering</b>	lille	middel	stor	nej	positiv
<b>1. Ressourcer:</b> Forbrug af energi samt naturressourcer				x	
<b>2. Affald</b> Mængder, art og genanvendelighed				x	
<b>3. Luft</b> Kvalitet, klima, luftforurening				x	
<b>4. Vand</b> Grundvand, overfladevand, spildevand				x	
<b>5. Jord</b> Jordforurening				x	
<b>6. Støj</b> Støjgener fra trafik, maskiner, vibrationer				x	
<b>7. Lugt</b> Lugtgener fra landbrug, erhverv				x	
<b>8. Natur</b> Landskab, natur, flora og fauna				x	
<b>9. Kultur</b> Ærkæologiske og kulturhistoriske forhold					x
<b>10. By og bolig</b> Bymiljø, boligmiljø og rekreative forhold					x
<b>11. Trafik</b> Transport, forsyning				x	

### Kommentarer

Hvis alle miljøkategorier er afkrydset i feltet "nej", vurderes det, at projektet ikke forventes at få væsentlige miljømæssige konsekvenser. Miljøvurderingen er i så fald tilendebragt, og der udarbejdes en kort redegørelse for, hvorfor projektet ikke vurderes at have væsentlige miljømæssige konsekvenser. Checklisten vedlægges redegørelsen i udfyldt form. Er én eller flere miljøkategorier afkrydset i feltet "ja", vurderes at dele af projektet kan have en væsentlig miljøpåvirkning i negativ retning. I hvor høj grad dette er tilfældet bestemmes ved at gennemføre scoping – det vil sige en optælling af miljøeffekterne score i en undersøgelse af hver enkelt miljøkategori ud fra henholdsvis mængde /størrelse, udbredelse og tidsperspektiv for en miljøpåvirkning.

### Områdets karakteristika

Lønborggård er beliggende indenfor kystnærhedszonen i den del der skal friholdes for bebyggelse. Da feriecentret indrettes i den eksisterende bebyggelse opføres der derfor ikke nyt byggeri. Ændringen er således ikke i konflikt med retningslinierne for kystnærhedszonen.

Det vurderes at der ikke vil opstå miljøproblemer af væsentlig relevans for området ved etableringen af feriecenteret. Restaureringen af driftslængerne vurderes således ikke at medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for naturen og dyrelivet.

### **Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt**

Det vurderes at etableringen af feriecenter på Lønborggård vil øge trafikbelastningen i nærområdet i nogen eller mindre grad. Trafikbelastningen vurderes til at være tilstrækkelig begrænset til, at etableringen af feriecentret ikke vil være belastet af et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger grænseværdierne i henhold til lovgivningen på området. Det vurderes at standarden på områdets veje vil kunne bære den øgede trafik i forbindelse med indretningen af feriecenteret i Lønborggårds driftslænger.

Lønborggård er beliggende lige op mod EF-habitatområde. Der må således ikke nær internationale naturbeskyttelsesområder udlægges nye byzone- eller sommerhusarealer, planlægges for fritidsformål eller andet med uheldige konsekvenser for de arter områderne er udpeget for at beskytte. Der kan dog planlægges for foranstaltninger som medfører forbedringer af naturforholdene.

Anvendelsen af Lønborggård til feriecenter er vurderet i debatoplæg til tillæg nr. 85 til Regionplan 2001 til ikke at få nogen indvirkning på dyrelivet i habitatområdet.

Der findes kun ét landbrug med ca. 1400 søer og 130 polte indenfor en radius af ca. 1200 meter. Landbruget er beliggende sydøst for Lønborggård. Miljøafdelingen har vurderet at der ikke bør forekomme lugtproblemer fra landbrugsejendommen i området omkring Lønborggård, som således ligger tilstrækkeligt langt fra det eksisterende landbrug til at restriktioner i forbindelse med lugtgener overholdes.

### **Konklusion**

Etableringen af feriecenter i Lønborggårds driftslænger vurderes på baggrund af ovenstående ikke at være omfattet af kravet om udarbejdelse af miljørapport, fordi etableringen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der vurderes således samlet set ikke at være væsentlige miljøinteresser, der tilsidesættes ved etableringen af feriecenter på Lønborggård.

Beslutningen om at etableringen af feriecenter på Lønborggård ikke kræver udarbejdelse af miljørapport er forud for lokalplanforslagets udarbejdelse sendt i høring til de berørte myndigheder. Egvad kommune har ikke modtaget bemærkninger til beslutningen.

### **Klagevejledning**

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af forslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis der meddeles helt eller delvist medhold i klagen.

## Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget denne lokalplan endeligt, offentliggøres planen. Herefter kan en ejendom der er omfattet af planen, udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Vedtagelsen af lokalplanen betyder ikke noget krav om etablering af de anlæg m.v., der er beskrevet i planen. Derimod må der ikke foretages dispositioner hverken faktiske eller retslige som strider imod bestemmelserne i lokalplanen.

Planen griber ikke ind i bestående forhold, så en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan ske som før.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser. Dispensation må dog kun gives, hvis bestemmelserne i formålsparagraffen, §1 stadig kan opfyldes uden væsentlige ændringer. Drejer det sig om større ændringer kræver dette en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse. Det samme gælder privates rettigheder over ejendomme, f.eks. leje og brugsrettigheder eller servitutrettigheder.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter (dvs. servitutter, som giver ret til at kræve opretholdt en vis tilstand på en andens ejendom) vil af sig selv falde bort, hvis det ikke er muligt samtidig at opfylde bestemmelserne både i denne lokalplan og i de private servitutter. Andre private servitutter dvs. ikke ophørte tilstandsservitutter, rådighedsservitutter (f.eks. en færdselsret over en andens ejendom) og tilegnelsesservitutter (f.eks. en ret til at grave grus på en andens ejendom) kan eksproprieres når det er af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanen indeholder i § 12 bestemmelser om bortfald af de servitutter, der nævnes.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning – lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 – fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplan nr. 106.

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at muliggøre omdannelse af Lønborggårds nordlige, vestlige og sydlige driftslænger til indretning af feriecenter med tilhørende faciliteter.

### § 2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1<sup>a</sup>, Lønborggård Hgd., Lønborg.
- 2.2 Området forbliver i landzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til feriecenter og tilhørende faciliteter samt almindelig landbrugsdrift.
- 3.2 Der kan indrettes reception, 15 værelser, pool og aktivitetshal, restaurant, café og gildesal samt lokale til lokalhistorisk forening i Lønborggårds eksisterende driftslænger.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Yderligere matrikulære udstykning må ikke finde sted.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 I Lønborggårds nordlige, vestlige og sydlige driftslænger må der indrettes reception, 15 værelser med toilet og bad, fælles køkken- og spisefaciliteter, pool og aktivitetshal med omklædningsfaciliteter, restaurant, café og gildesal med køkkenfaciliteter samt lokale for lokalhistorisk forening.
- 5.2 Der må ikke opføres nye bygninger indenfor området udover boliger til ejer, bestyrer eller øvrigt personale tilknyttet feriecentret samt erhvervsmæssige bygninger til landbrugsdrift. Kommunalbestyrelsen skal godkende placeringen af alle nye bygninger indenfor lokalplanområdet.

### § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Lønborggård skal bevares i sin oprindelige udformning og arkitektur.

6.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende, men skal holdes i samme materialer og byggestil som nuværende bygninger.

6.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 7 Ubebyggede arealer**

7.1 Området omkring Lønborggård kan benyttes af de besøgende.

7.2 Der må ikke beplantes yderligere indenfor området.

7.3 Ubebyggede arealer skal gives et ordentlig udseende. Veje, stier og fællesarealer skal friholdes for enhver form for oplag, herunder af både eller uindregistrerede køretøjer – f.eks. campingvogne.

## **§ 8 Vej- og parkeringsforhold**

8.1 Lokalplanområdet vejbetjenes ad den eksisterende indkørsel fra Lønborggårdvej med frakørsel på Tarmvej. Der må ikke udlægges nye veje indenfor området.

8.2 Der skal etableres tilstrækkelige parkeringspladser til alle besøgende efter Egvad kommunes parkeringsregler. Der må kun parkeres indenfor de afmærkede parkeringsområder.

## **§ 9 Tekniske anlæg**

9.1 Alle forsyningsledninger, herunder el-ledninger, skal udføres som jordledninger.

9.2 Vej- og stibelysning skal etableres som lav parkbelysning.

9.3 Radio- og fjernsynsantennener – herunder paraboler – må ikke anbringes på bygningernes ydersider.

## **§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning**

10.1 Findes der under omdannelsen af driftslængerne spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Skjern-Egvad Museum.

10.2 I forbindelse med omdannelsen af Lønborggårds driftslænger med indretning af 15 værelser skal der søges dispensation hos Skov- og Naturstyrelsen jf. sommerhuslovens bestemmelser.

## **§ 11 Servitutter**

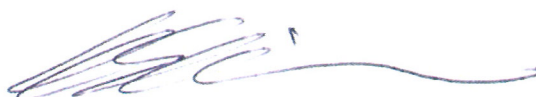
11.1 Privatretslige servitutter og andre tilstandservitutter, som er i strid med lokalplanen, ophæves.



## Vedtagelsespåtegning

### Forslag til lokalplan

Således foreløbigt vedtaget af Egvad kommunalbestyrelse den 21. juni 2005.



Kent Skaanning  
Borgmester



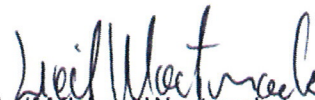
Leif Michael Westmark  
Kommunaldirektør

### Endelig godkendt lokalplan

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Egvad kommunalbestyrelse den 11. oktober 2005.



Kent Skaanning  
Borgmester



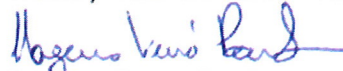
Leif Michael Westmark  
Kommunaldirektør

ORIGINAL 21.06.2005 09.11.2005 10.11.2005

## Tinglysning

Foranstående lokalplan nr. 106 begæres tinglyst på  
Matr.nr. 1a Lønborggård Hgd., Lønborg.

Varde, den 3. nov. 2005



Mogens Venø Poulsen  
Landinspektør

Egvad Kommune  
Lokalplan nr. 106  
Feriecenter på  
Lønborggård  
Kortbilag nr. 1



10C

10

600m

753m

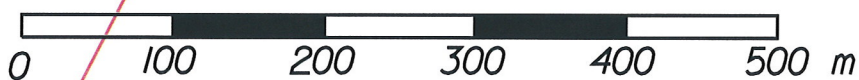
10A

10B

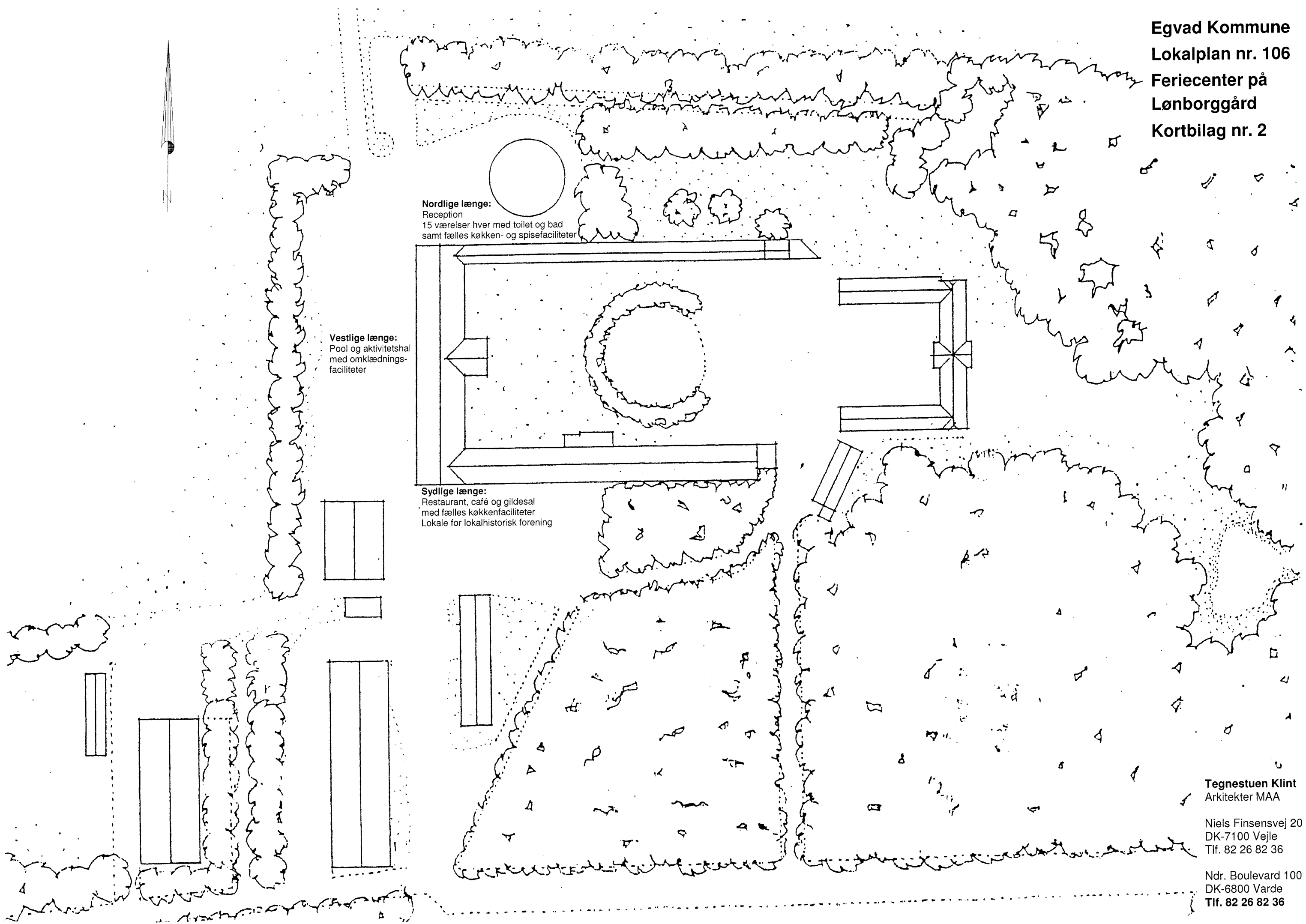
27A

• • • • • Lokalplangrænse

Ejerlav: Lønborggård Hdg. Lønborg



**Egvad Kommune**  
**Lokalplan nr. 106**  
**Feriecenter på**  
**Lønborggård**  
**Kortbilag nr. 2**



**Nordlige længe:**  
Reception  
15 værelser hver med toilet og bad  
samt fælles køkken- og spisefaciliteter

**Vestlige længe:**  
Pool og aktivitetshal  
med omklædnings-  
faciliteter

**Sydlige længe:**  
Restaurant, café og gildesal  
med fælles køkkenfaciliteter  
Lokale for lokalhistorisk forening

**Tegnestuen Klint**  
Arkitekter MAA

Niels Finsensvej 20  
DK-7100 Vejle  
Tlf. 82 26 82 36

Ndr. Boulevard 100  
DK-6800 Varde  
Tlf. 82 26 82 36