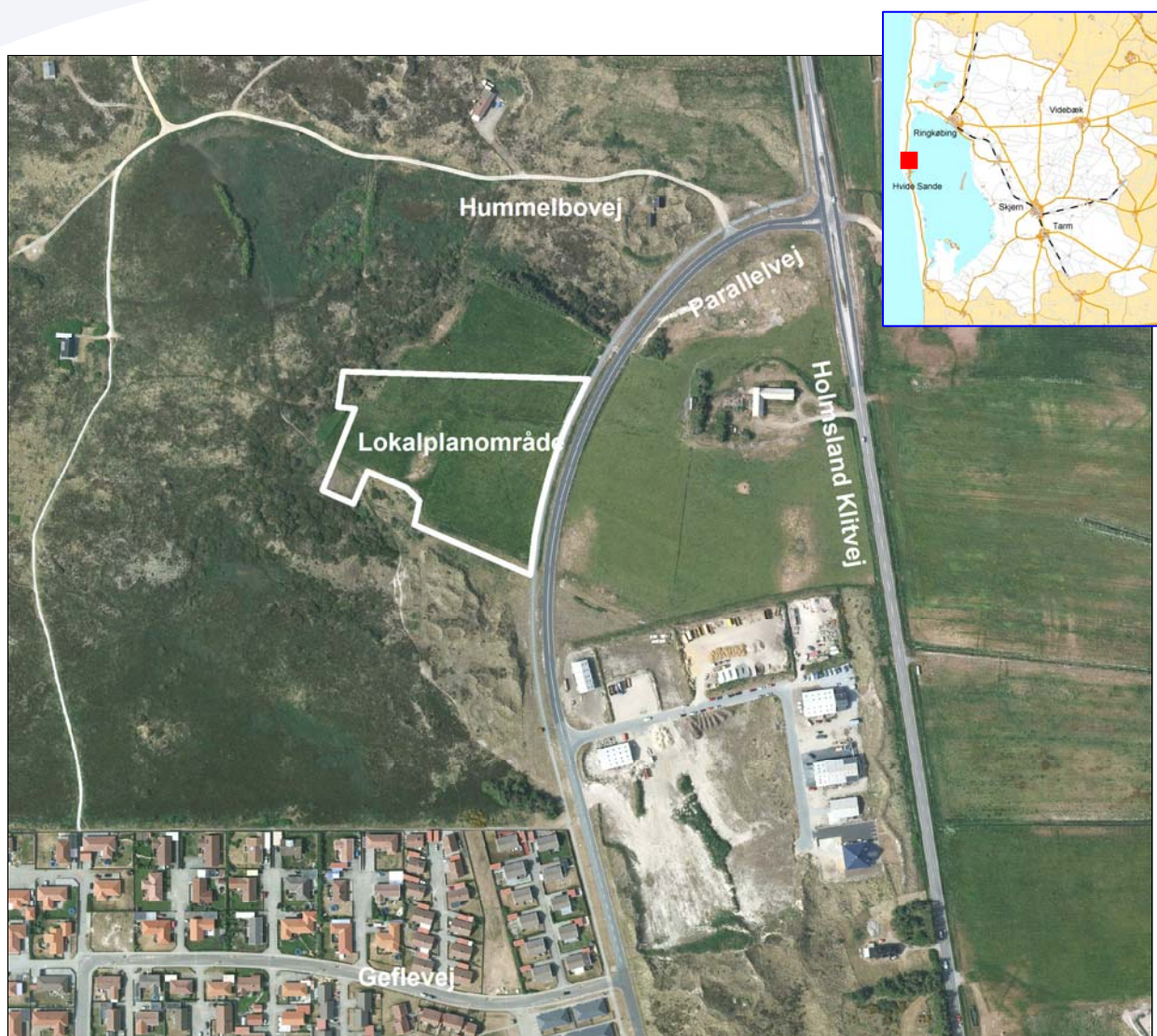


Lokalplan nr. 230

For et område til offentligt formål, børnehave og vuggestue ved Paralleelvej, Hvide Sande by



Ringkøbing-Skjern Kommune

16. november 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektørgården a/s
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern kommunes planafdeling*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
planlagning@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser et ortofoto over området

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr.230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 11

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 12

Servitutter side 12

Planbestemmelser

Indledning..... side 13

1. Formål side 14

2. Område og zonestatus side 14

3. Arealanvendelse side 14

4. Udstykning side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang..... side 15

6. Bebyggelsens udseende..... side 16

7. Ubebyggede arealer..... side 18

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg..... side 19

10. Miljø side 19

11. Grundejerforening side 20

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 20

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 20

14. Servitutter side 20

15. Retsvirkninger side 20

Vedtagelse side 22

Offentlig bekendtgørelse side 22

Bilag

Matrikelkort..... Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Konsekvenszoner Bilag 4

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 18

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2000. Luftfoto optaget i 2008.

Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune har besluttet at erstatte 3 ældre nedslidte børnehaver i Hvide Sande by med 1 ny samlet børnehave, der senere ligeledes vil blive udbygget med en vuggestue.

Lokalplanen er derfor udarbejdet for at give mulighed for etablering af en større institution på et område vest for Parallelvej i den nordlige del af Hvide Sande by.

Formålet med lokalplanens bestemmelser er at give mulighed for et nutidigt spændende byggeri, der kan tilpasses den særlige anvendelse til daginstitution, samtidig med at der tages hensyn til områdets landskabelige værdier.

Det er ligeledes et formål at fastsætte bestemmelser der værner om naturen samtidig med at der kan skabes attraktive friarealer til børnene i institutionen.

Redegørelse

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

Lokalplanområdet

Lokalplanen afgrænses mod øst af Parallelvej og mod nord, syd og øst af åbne klitarealer. Mellem området og Parallelvej ligger en cykelsti med forbindelse mod syd til Hvide Sande by centrum.

Lokalplanområdet er på ca. 1,6 ha. og ligger i dag i landzone, men overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Området er en flad mark, der ligger i en ”gryde” omgivet af klitter, der rejser sig mod nord, vest og syd. Niveauforskellen mellem det udlagte område og de omkringliggende klitter er på 5-10 m., højest mod vest, hvilket skærmer området fra vestenvinden.

Den største del af området drives landbrugsmæssigt, og har de senere år været afgræsset. Mindre områder i den sydlige og østlige del af lokalplanområdet er hedearealer.

Gennem området er der etableret 2 større ledningsanlæg; en naturgasledning og en 60kv ledning, vist på Bilag 2. Ledningerne vil blive flyttet ifm. etablering af institutionsbyggeriet.



Lokalplanområdet ligger i en ”gryde” omgivet af klitter mod nord, syd og vest.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod øst på modsatte side af Parallelvej ligger et nyt erhvervsområde under udbygning. Inden for området ligger bl.a. virksomhederne ”PH Service” og Klittens VVS.

Mod nord og vest ligger enkelte sommerhuse spredt i klitterne. Mod vest, ligeledes i klitområdet, ligger den rekreative stiforbindelse mellem Søndervig og Hvide Sande by.

I en afstand på ca. 200 m. mod syd ligger boligområdet ved Geflevej.

Lokalplanområdet ligger midt mellem Vesterhavet og Ringkøbing Fjord med en afstand på ca. 700 m. til begge.



Erhvervsområde under udbygning øst for Parallelvej med bl.a. Klittens VVS.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder, hvor delområde A kan benyttes til bebyggelse på i alt 1.500 m², delområde B kan benyttes til parkeringsarealer, vej mm. og delområde C kan benyttes til friarealer, legeplads o.lign.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til offentligt formål i form af børnehave og vuggestue med tilhørende legeplads og friarealer.

Bebyggelse

Der er fastsat bestemmelser, der sikrer at hele bygningsmassen (også evt. senere tilbygninger osv.) etableres med samme formsprog, farver osv. for at sikre området fremstår som ét sammenhængende område.

Der er ikke fastsat særlige bestemmelser for bebyggelsens udformning eller materialevalg, fordi der skal være mulighed for at lave en spændende bebyggelse i et nutidigt formsprog. Der er alene fastsat bestemmelser om farvevalg, da en helt hvid eller meget farvestrålende bebyggelse vil være synlig over lang afstand og skæmme området. Farvevalg gælder dog ikke legeredskaber o.lign.

Bebyggelse må kun etableres med 1 etage og med en max. højde på 6 m.

Redegørelse

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

har det vist sig ikke at være muligt med en lokaliserings indenfor rammerne af den eks. byzone.

En gennemgang af placeringsmulighederne har vist, at der reelt kun er to mulige alternativer; en placering ved Fjordskolen direkte øst eller sydøst for skolen, eller denne placering ved Parallelvej/Hummelbovej i den nordlige del af Hvide Sande by.

Alternativet ved skolen blev dog opgivet af flere grunde. Placeringen ville forudsætte dispensation fra strandbeskyttelseslinien samt betydelige udgifter til flytning af et regnvandsbassin. Resultatet ville give en begrænsning i funktionaliteten af børnehavens legeplads samt de planlagte udvidelser med en vuggestue senere, idet dispensation fra strandbeskyttelseslinien vil indebære markante indskrænkninger i arealernes anvendelse og indretning.

Al byudvikling omkring Hvide Sande by, og dermed også dette lokalplanområde, vil komme til at foregå indenfor kystnærhedszonen. Den aktuelle placering er dog holdt indenfor perspektivområder der planlægges inddraget til byformål efter 2010. Perspektivområderne er medtaget i både Kommuneplan 2000, tidligere Holmsland Kommune og Regionplan 2005, tidligere Ringkøbing Amt, samt forslag til Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune. I sidstnævnte er områderne dog reducerede og svarer til den udbygning, der forventes i planperioden. Sideløbende hermed er der angivet initiativer der skal undersøge muligheden for fortætning af midtbyen i den kommende planperiode. Midtbyen vil dog ikke, på trods af en evt. fortætning, kunne rumme en daginstitution af det nødvendige omfang, bl.a. fordi der kan forventes gener (støj, trafik mm.) fra en daginstitution af denne størrelse.

Placeringen er i overensstemmelse med kommunens foretagne disponeringer og investeringer i infrastruktur. Valget begrundes desuden med at der er god plads, gode adgangsforhold, nærhed til klit-arealer og at grunden skønnes velegnet til byggeri. De fleste boliger i Hvide Sande by findes i forvejen i byens nordlige del. Det indgår også, at mange af forældrene til børn i børnehaven forventes at køre på arbejde i retning mod Ringkøbing om morgenen. En nordlig placering af daginstitutionen er således hensigtsmæssig i forhold til pendlermønstret. Da

der kan forventes en del trafik i morgen og aften timerne vil der blive etableret kanaliseringsanlæg på Parallelvej for at sikre adgangsforholdene til institutionen.

Natur- og landskabsinteresser.

Lokalplanområdet er trukket væk fra fjorden og placeret vest for det eksisterende erhvervsområde ved Parallelvej, det vurderes derfor ikke at skæmme oplevelsen af fjordlandskabet. Mellem lokalplanområdet og Vesterhavet er der en række høje klitter, der afskærmer området visuelt fra stranden, og som giver en placering på "bysiden" af klitterne i tilknytning til det eksisterende byområde.

Lokalplanområdet placeres i tilknytning til eksisterende byzone ved Parallelvej. Da den største del af området drives landbrugsmæssigt, vil placeringen her ikke forudsætte dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, hvorimod en placering tættere på byzonen ved Geflevej ville betyde inddragelse af et areal, der er beskyttet hede.

Alene mindre områder i den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet er hedearealer, disse er markeret som beskyttet natur på Bilag 2. Lokalplanen fastsætter bestemmelser der fastholder områderne som naturområder, hvor der ikke må foretages indgreb eller ændringer.

Bestemmelserne i lokalplanen sikrer at ny bebyggelse kun kan opføres indenfor et udlagt byggefelt og i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde. Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for omfang og ydre fremtræden, hvilket er medvirkende til at sikre at ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende omgivelser. Lokalplanen fastlægger den maksimale højde på nybyggeri til 6 meter og maks. 1 etager.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Mindre områder i den sydlige og vestlige del af lokalplanområdet er hede beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven, afgrænsningen er vist på Bilag 2.

Områderne er indarbejdet i delområde C som friarealer, hvor der ikke må foretages ændringer eller indgreb i den beskyttede natur uden dispensation

Redegørelse Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

En stor del af lokalplanområdet ligger indenfor B-målsat natur, hvor der iht. retningslinie 2.1 kun gives tilladelse til tilstandsændringer, der understøtter naturværdien. Området er dog samtidig udpeget som byudviklingsområde, hvor der kan planlægges for byudvikling i den kommende planperiode. Det vurderes, at etablering af institutionen vil påvirke naturen i området, dog ikke i væsentlig grad da en stor del af området fortsat vil være friareal og naturområder.

Området er desuden udpeget som landskabeligt interesseområde, hvor der skal tages særlig hensyn til landskabet. Ved bebyggelsens arkitektoniske udformning, farve- og materialevalg skal der tages hensyn til områdets landskabelige forhold.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt vil blive ophævet ved offentliggørelsen af Kommuneplan 2009-2021, som blev vedtaget af Byrådet den 16. nov. 2010.

Retningslinier i Regionplan 2005 er indarbejdet i den Kommuneplan 2009-2021.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens perspektivområde 2.B.14 til boliger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området planlægges benyttet til offentligt formål.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune, rammeområde 23of065, der udlægger arealet til Offentligt formål i form af børnehaven og vuggestue.

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget den 16.11.2010 og gældende fra offentliggørelsesdatoen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg 18 til Kommuneplan 2000 tidligere Holmsland Kommune offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Skole og institutioner

Byrådet har besluttet, at der skal bygges en ny daginstitution i Hvide Sande by til erstatning for tre nedslidte og utidssvarende børnehaver. Den nye institution skal anlægges, således at den senere kan udvides med en vuggestueafdeling.

I alt bliver der tale om en børnehaven til ca. 130 børn og en vuggestue til 10-15 børn.

Kollektiv trafik

Busrute nr. 58 mellem Ringkøbing, Hvide Sande by og Nr. Nebel passerer på Parallelvej og har nærmeste stoppested ved Hvide Sande by Butikscenter. Ruten har ca. 20 daglige forbindelser hverdag og 7 daglige forbindelser lørdage og søndage.

Miljøforhold

Opvarmning

Ny bebyggelse skal forsynes med kollektiv opvarmning i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt vandforsyningsanlæg.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med begrænsede drikkevandsinteresser ifølge Regionplan 2005 tidligere Ringkøbing Amt.

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

Det skal undersøges ved projekteringen om overfladevand skal nedsives eller opsamles på egen grund.

Kan f.eks. anvendes til vask, toiletskyl e.lign. eller indgå som vandelementer i friarealerne.

Jordforurening

Lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt være omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse

Redegørelse

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) sideløbende med lokalplanprocessen.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelser.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Renovation

Der bør udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for dagrenovation". Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Støj

Ifølge "Håndbog om Miljø og Planlægning" er børneinstitutioner både støjfrembringende og støjfølsomme. En daginstitution er miljøklasse 2-3, hvor man bør holde en afstand på 20-50 m til følsom anvendelse.

Støj fra institutionen skyldes dels støj fra aktiviteterne dels trafikstøj. Afstanden fra lokalplanområdet til det eksisterende boligområde ved Geflevej er ca. 200 m, og til nyt boligområde 23bo066 ca. 130 m. Hele området er udlagt som perspektivområde til boligformål, dette store område er dog planlagt opdelt af grønne kiler på tværs og således, at det offentlige område afgrænses mod syd af én af disse kiler. Nord og vest for lokalplanområdet ligger enkelte spredte sommerhuse i landzone.

Lokalplanområdet indrettes således at tilkørsel, parkering osv. etableres i den nord og østlige del og egentlig legeplads i den sydlige og vestlige del. Øvrige områder kan benyttes til bebyggelse, leg, ophold, natur mm. De primære støjkloder vil derfor være trafikken i den nordlige del og legepladsen mod syd. Afstanden fra tilkørselsarealet til følsom anvendelse er over 100 m., mellem legeplads og evt. kommende nyt boligområde vil der blive etableret en grøn kile. Det vurderes derfor, at der ikke vil blive væsentlige støjgener.

Øst for Parallelvej er et erhvervsområde under udbygning. Lokalplanen for området udlægger det til virksomheder med en miljøklasse 1-4, dog skal virksomhederne ifølge lokalplanens § 10.2 overholde de vejledende støjgrænser overfor eks. og kommende boligområde.

Etablering af børnehave vil have konsekvenser for kommende virksomheder i erhvervsområdet øst for Parallelvej, herunder evt. krav om etablering af støjskærm. Det vurderes, at der ikke vil være risiko for væsentlige støjgener fra erhvervsområdet ind i institutionsområdet.

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen 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 ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.riskmus.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1 pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing-Skjern Kommune.

De væsentligste negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til trafik og støj.

Institutioner genererer trafik i morgen og eftermiddagstimerne, men det vurderes at trafikforholdene ikke vil give væsentlige gener. Behovet for kanaliseringssanlæg vil blive undersøgt.

Støjproblemer vurderes ikke at overstige de vejledende grænseværdier ved eksisterende eller fremtidige boligområder og sommerhuse.

Erhvervstyper i det planlagte erhvervsområde øst for Parallelvej vil blive påvirket af realiseringen af en daginstitution, således må der ikke etableres virksomheder i miljøklasse 3-4 medmindre de nedbringer generne, svarende til den reducerede afstand til følsom anvendelse.

Natur og landskab vil blive påvirket af byggeriet i området. Byggeriet skal indpasses i landskabet og må ikke gives en højde, der overstiger 6 m. Det vurderes, at de negative visuelle virkninger vil være begrænsede.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af planforslagernes vedtagelse og fremlæggelse til offentlig debat.

Kommunens afgørelse om, at planerne ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Naturklagenævnet inden for 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket også fremgår af lokalplanens annoncering.

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 lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet; Rentemestervej 8, 2400 København NV, email: nkn@nkn.dk mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Redegørelse

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Der er landbrugspligt på matrikelnummer 183t Søgaard Hgd., Holmsland Klit. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsplanen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandedninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 183t, Søgaard Hgd., Holmsland Klit.

Tinglyst: 06.11.1995.

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Naturgas Midt-Nord.

Matr.nr. 183t, Søgaard Hgd., Holmsland Klit.

Tinglyst: 11.05.1999.

Titel: Dok om højspændingskabel mv.

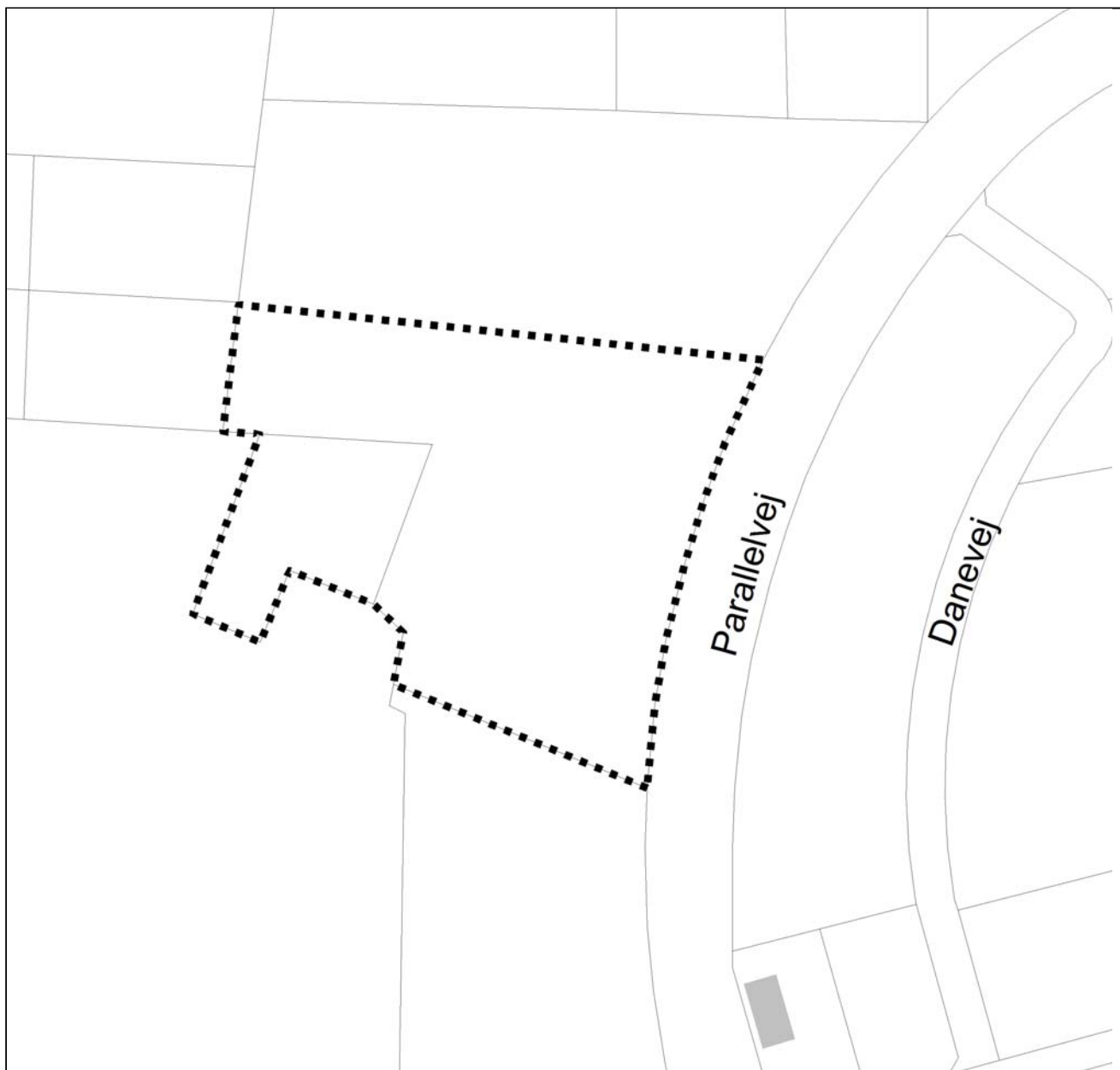
Påtaleberettiget: Vestjysk Net

Begge ledningsanlæg planlægges omlagt i forbindelse med lokalplanens realisering, hvorefter servitutterne kan aflyses.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til offentligt formål i form af børnehave og vuggestue,

at bebyggelse, legeplads og andre anlæg udformes, således at de tilpasses klitlandskabet,

at området vejbetjenes fra Parallelvej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Matr. nr. 1831 og del af 183t, Søgaard Hgd.,
Holmsland Klit.

Området er på ca. 16.000 m².

samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse, generelt

Området må kun anvendes til offentligt formål i form af børnehave og vuggestue.

3.2. Anvendelse, delområde A

Delområde A må kun anvendes til bebyggelse til børnehave, vuggestue e.lign.

Arealer der ikke benyttes til bebyggelse må anvendes til legeplads, friarealer, adgangs- og parkeringsplads.

3.3. Anvendelse, delområde B

Delområde B må kun anvendes til adgangsvej og parkeringsplads.

Arealer der ikke benyttes til vej eller parkering må anvendes til legeplads og friarealer.

3.4. Anvendelse, delområde C

Delområde C må kun anvendes til opholds- og legearealer.

Der kan indenfor området etableres legeplads, grillplads o.lign., samt tilhørende mindre legebygninger og legeredskaber.

Indenfor området, der på Bilag 2 og 3 er vist som beskyttet hede, må der ikke foretages ændringer uden dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens afgrænsning.

Herudover gives der mulig for udstykning inden for byggefelt A, jf. Bilag 3.

Ligeledes gives der mulighed for udstykning i overensstemmelse med forskelle i anvendelsen til børnehave og vuggestue.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Generelt

5.1. Ved placering af ny bebyggelse skal der tages størst muligt hensyn til grundens naturlige vegetation og terrænforhold.

Det overordnede mål er at bevare klitlandskabet i størst muligt omfang.

Delområde A

5.2. Ny bebyggelse skal placeres indenfor det viste byggefelt, se Bilag 3. Hvis der sker udstykning iht. § 4.3. kan bebyggelsen sammenbygges i skel.

Det samlede etageareal indenfor byggefeltet, se Bilag 3, må ikke overstige 1.500 m².

5.3. Bygninger må maks. opføres i 1 etage, og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

Højde maks. 6 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Delområde B

5.4. Der må udelukkende opføres mindre bygninger, der understøtter områdets anvendelse.

Bestemmelsen giver mulighed for opførsel af mindre udhusbebyggelser til cykelskure, affaldssortering o.lign.

Det samlede bygningsareal indenfor delområdet må ikke overstige 200 m² og højden må ikke overstige 3 m.

Ny bebyggelse må ikke placeres indenfor bygge-
linien på 5,0 m fra vejskel mod Parallelvej, vist
på Bilag 3, og 2,5 m. fra naboskel og øvrige
vej/stiskel.

Delområde C

5.5. Der må udelukkende opføres mindre bygninger, der understøtter områdets anvendelse til legeplads og friareal.

Bestemmelsen giver mulighed for opførsel af mindre bygninger og anlæg på legepladsen f.eks. legehus, overdækket grillplads, shelters o.lign.

Bygningshøjden må ikke overstige 3 m, dog må bålhytter etableres med en større højde.

Ny bebyggelse må ikke placeres indenfor bygge-
linien på 5,0 m fra vejskel mod Parallelvej, vist
på Bilag 3, og 2,5 m. fra øvrige vej/stiskel og skel
mod nabo.

Anlæg og bebyggelse må ikke opføres indenfor hedearealet vist på Bilag 2 og 3.

6. Bebyggelsens udseende

Delområde A

6.1. Bebyggelse indenfor delområdet skal fremstå som en helhed med hensyn til formsprog, materialevalg, farve m.v.

Bestemmelsen er med til at sikre at bebyggelsen kommer til at fremstå som en samlet helhed, uanset at en evt. vuggestue opføres senere som et selvstændigt byggeri.

Bebyggelsen skal fremstå med et roligt og harmonisk udtryk og med en skala tilpasset det åbne klitlandskab.

6.2. Facader skal udføres som blankmur i tegl, pudset, vandskuret, træ, glas eller beton eller en let pladekonstruktion.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, fx træ, stål, kobber, zink og aluminium.

6.3. Facader og tage må kun fremtræde i materialets naturlige farve eller farver med et kulørindhold på max. 10 % og sorthed på min. 5 % iht. "NCS-systemet".

Alle farver kan i "NCS-systemet" (Naturel Color System) bestemmes ud fra

- "kulør" bestemmes som farvens placering på farvecirklen ud fra grundfarverne rød, gul, blå og grøn og deres blanding
- kulørindhold betegnes som farvens procentvise indhold af "ren" farve eller kulør
- sorthed betegner hvor mange procent sort farven indeholder, jo lavere procent jo lysere farve.

De beskrevne farver dækker dermed dæmpede nuancer, der ikke skæmmer klitlandskabet.

Delområde B

6.4. Bebyggelse indenfor delområdet skal gives en udformning i harmoni med hovedbebyggelsen i delområde A med hensyn til bebyggelsens udtryk, materialer og farver.

Bestemmelsen er med til at sikre at bebyggelsen kommer til at fremstå som én samlet bebyggelse.

Delområde C

6.5. Bebyggelse indenfor delområdet skal udføres med facader i træ og tag i tagpap eller træ.

Legeredskaber kan udføres med andre materialer.

6.6. Facader og tage må kun fremtræde i træets naturlige farve eller farver med et kulørindhold på max. 10 % og sorthed på min 10 % iht. "NCS-systemet".

Se evt. bemærkning til pkt. 6.2 vedr. "NCS-systemet".

Den beskrevne farve dækker dæmpede nuancer, der ikke skæmmer klitlandskabet. Desuden kan der ikke benyttes ren hvid eller helt lyse pastelfarver, idet disse ligeledes vil være meget "fremmede" i landskabet.

Legeredskaber kan udføres med andre farver.

Generelt

6.7. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi-passerende. Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

6.8. Hvis en sokkel er højere end 0,5 m skal den udføres i samme materialer som facaden.

6.9. Antenner, paraboler o.lign. tekniske installationer skal placeres, så de ikke skæmmer bygningen eller er synlige fra offentlige veje og stier.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer skal så vidt muligt fremstå og bevares som åbne klit- og hedelandskaber.

Der opfordres til at pleje grunden løbende ved blandt andet at fjerne selvsåede træer og buske og bekæmpe Rynket Rose (rosa rugosa, Hybenrose).

7.2. Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

7.3. Beplantning inden for området, skal ske med naturligt hjemmehørende buske.

Naturligt hjemmehørende buske er: Klitrose(rosa pimpinellifolia, 0,2-0,8 m), krybende pil (salix répens, 0,2-0,8 m), havtorn (hippóphaë rhamnoides, 1-3 m).

Der må ikke plantes Rynket Rose (rosa rugosa, Hybenrose).

Rynket Rose er ikke naturligt hjemmehørende i klitlandskabet, men er en invasiv art, der kan brede sig helt ukontrollabelt.

7.4. Uanset § 7.2. må der etableres volde og mindre bakker som lægivere og legeområder. Dog må der ikke foretages ændringer indenfor områder markeret som beskyttet hede på Bilag 2 og 3.

Med bestemmelsen gives der mulighed for at "forme" landskabet, således at der kan skabes spændende legeområder. Formningen af landskabet må dog ikke foretages ved afgravning f.eks. ved at grave ind i klitrækken.

Volde og bakkers højde over naturligt terræn må maks. være 1,5 m. og de skal så vidt muligt tilpasses grundens naturlige terrænforhold.

Volde og anlagte bakker skal fremstå som naturlige elementer i området.

Mod veje, stier og naboskel skal foden af volden/bakken være mindst 1,5 m fra nærmeste skel. Skråning på den side der vender mod vej, sti eller nabo må ikke være stejlere end 1:2 (ca. 26°).

8. Veje, stier og parkering

Veje og stier

8.1. Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Parallelvej som vist i princippet på Bilag 3.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur. Der laves evt. kanaliseringsanlæg på Parallelvej ved adgangsvejen. Vejadgang skal godkendes i henhold til vejloven.

8.2. Der udlægges areal til kombineret vej og sti som vist på Bilag 3.

Anlæg af den vestlige del af vejen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Vejen A-A udlægges med en bredde på min. 13 m. og anlægges med en vejbredde på min. 5 m. og rabatter på min. 2,5 m. I den sydlige side anlægges fortov/sti med fast belægning på min. 2 m.

Vej og sti skal ligeledes fungere som adgangsvej til et evt. fremtidigt boligområde mod vest.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

Parkering

8.3. Der udlægges areal til parkering som vist på, Bilag 3.

Der skal anlægges 1 p-plads pr. 2 ansatte i institutionerne, derudover skal der etableres parkeringsområder og afsætningspladser til aflevering og afhentning af børn.

Ifølge Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsnorm, skal der etableres 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. elev over 18 år ved skoler, institutioner o.lign.

Oversigtsarealer

8.4. Ved vej A-A's udmunding i Parallelvej pålægges oversigtsarealer på 2,5x150 m.

I oversigtsarealet må der ikke etableres genstande eller beplantning med en højde over 0,8 m.

Etablering af oversigtsarealet etableres efter vejreglerne.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Ny bebyggelse skal forsynes med kollektiv opvarmning i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Byrådet skal meddele dispensation for tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

9.3. Der må ikke etableres minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

9.4. Ny bebyggelse skal tilsluttes separat spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

9.5. Armaturer til belysning af vej, sti og fællesarealer skal fremstå med samme udformning, men tilpasset den enkelte funktion. Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller høj belysningskilde.

Belysning af veje og stier skal udføres iht. vejlovgivningen og godkendes af Vej og Park, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse. Armaturerne skal være sådan udformet, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

10. Miljø

10.1. Konsekvenszoner

Der fastlægges konsekvenszoner på 50 m og 100 m omkring lokalplanens delområde A og C som vist på Bilag 4. Indenfor konsekvenszonen på 50

Konsekvenszonerne fremgår af Kommuneplantillæg nr. 18.

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

m må der kun etableres virksomheder med miljøklasse 1-2. Indenfor konsekvenszonen på 100 m må der kun etableres virksomheder med miljøklasse 1-3.

Indenfor konsekvenszonen på 50 m omkring hele lokalplanområdet må der ikke etableres boliger eller anden støjfølsom anvendelse.

Konsekvenszonerne har betydning for, hvilke virksomhedstyper, der kan etableres i erhvervsområdet øst for Parallelvej (Lokalplan nr. 240).

Der kan gives tilladelse til virksomheder med højere miljøklasse, hvis virksomheden ved hjælp af støjafskærmning, renere teknologi o.lign. kan overholde kravene ved følsom anvendelse.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv opvarmning i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Byrådet skal meddele dispensation for tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet separat spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

12.3. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hid-

Planbestemmelser

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelvej, Hvide Sande by

til.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelse

Lokalplan 230

Offentligt formål ved Parallelsvej, Hvide Sande by


Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 15. juni 2010.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. november 2010.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

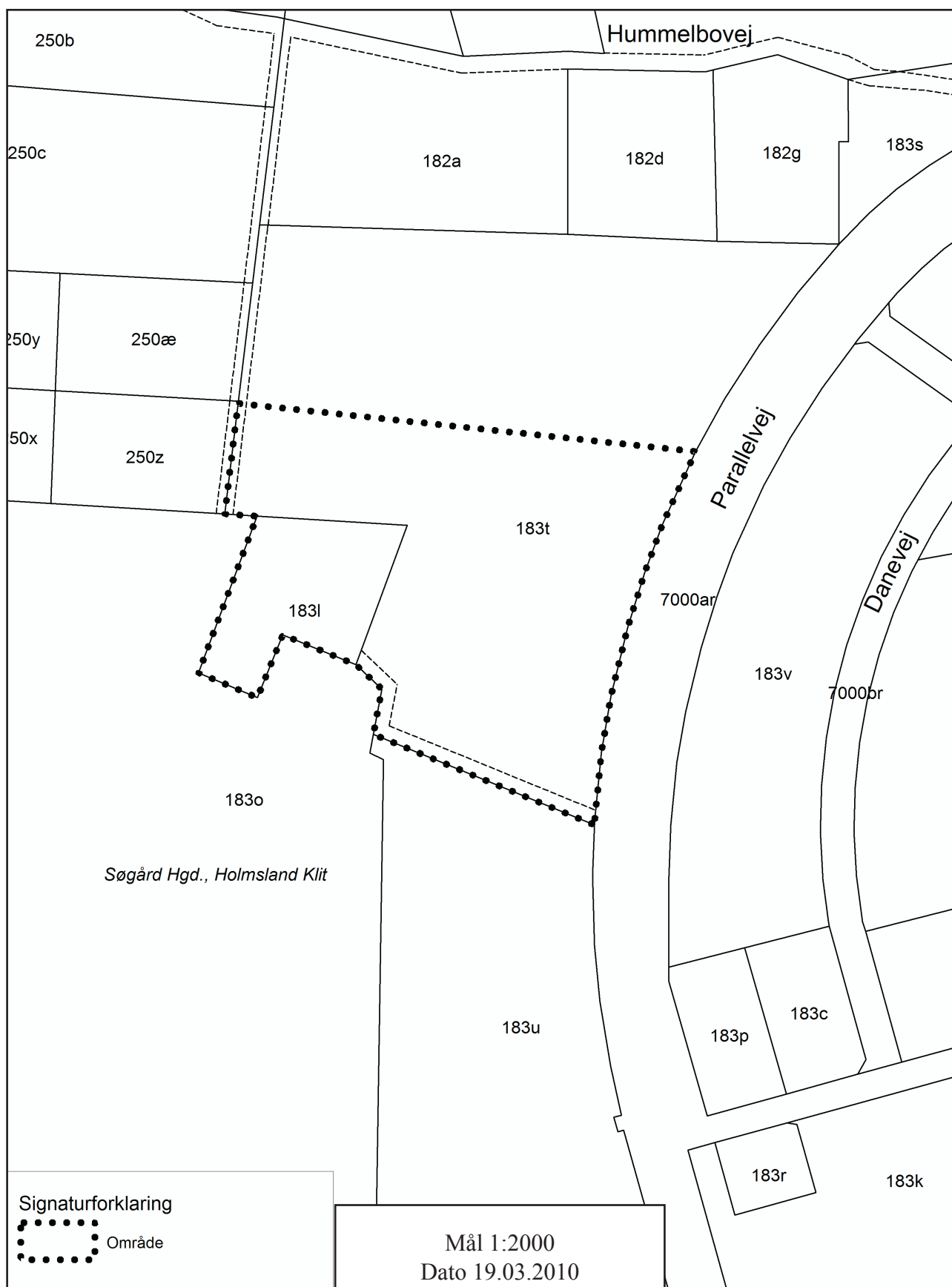
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 23. november 2010.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i Lov om Planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 230

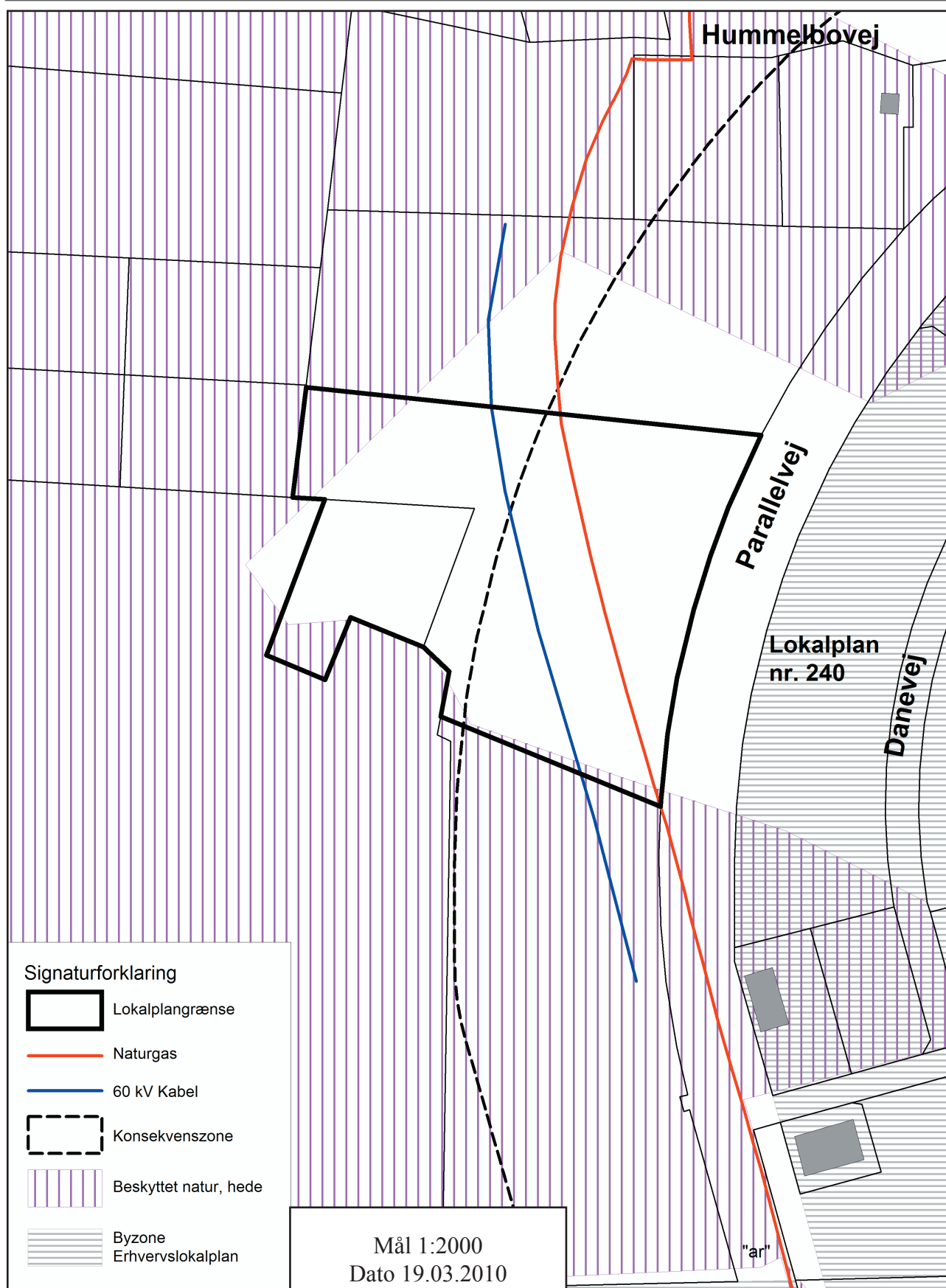
Område til offentlige formål ved Parallelvej, Hvide Sande



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 230

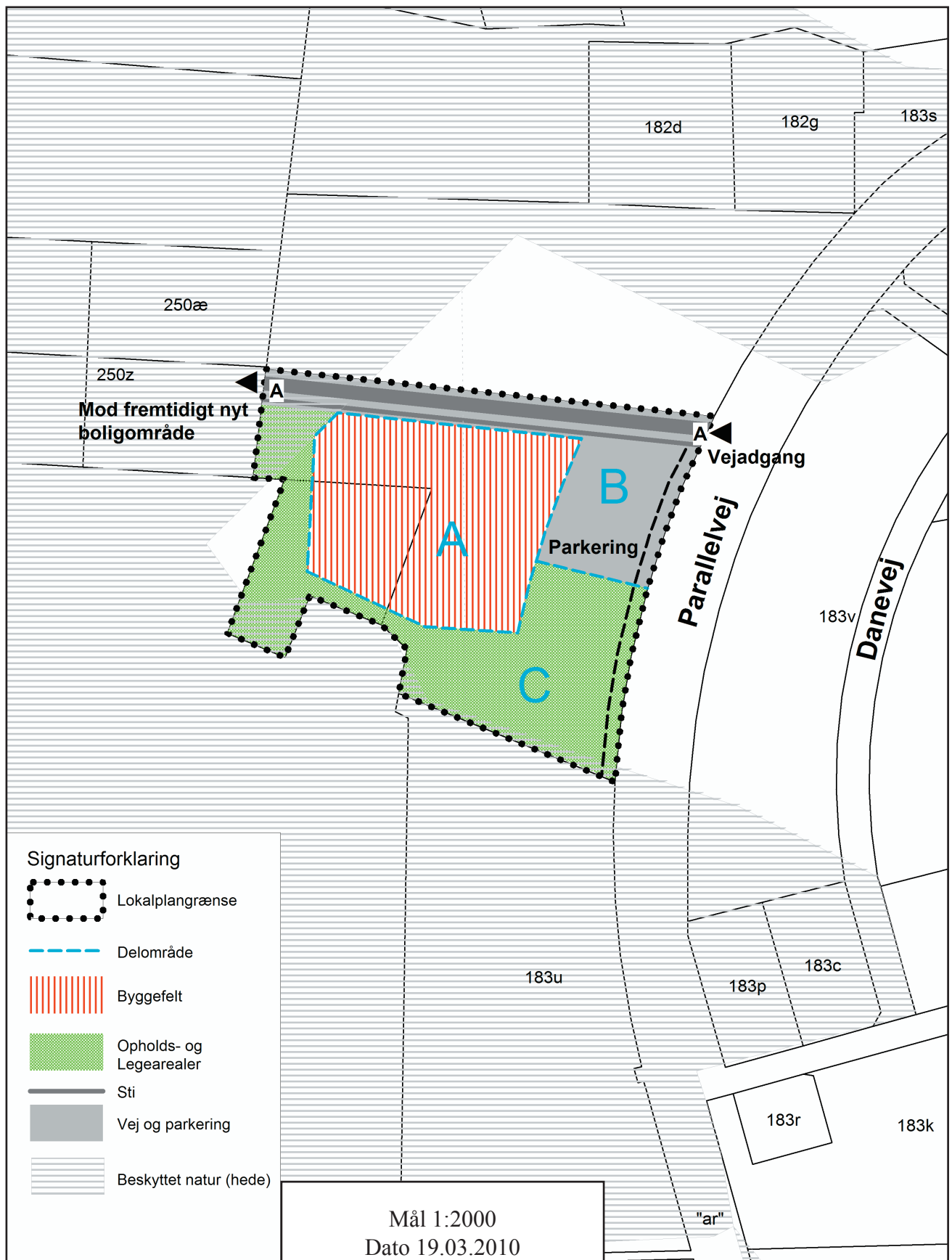
Område til offentlige formål ved Parallelvej, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 230

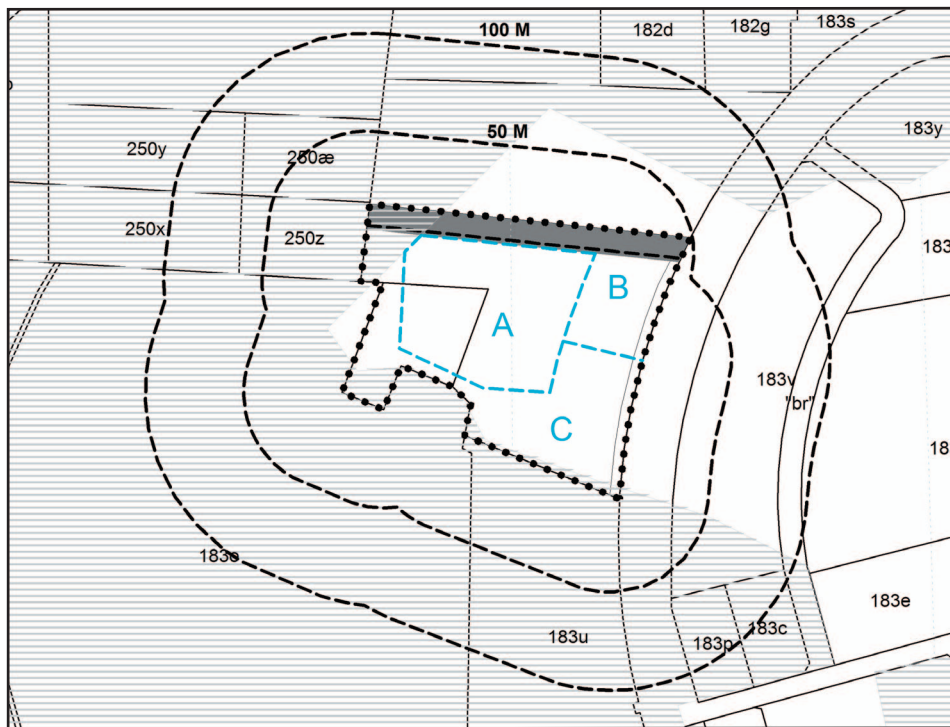
Område til offentlige formål ved Parallelvej, Hvide Sande



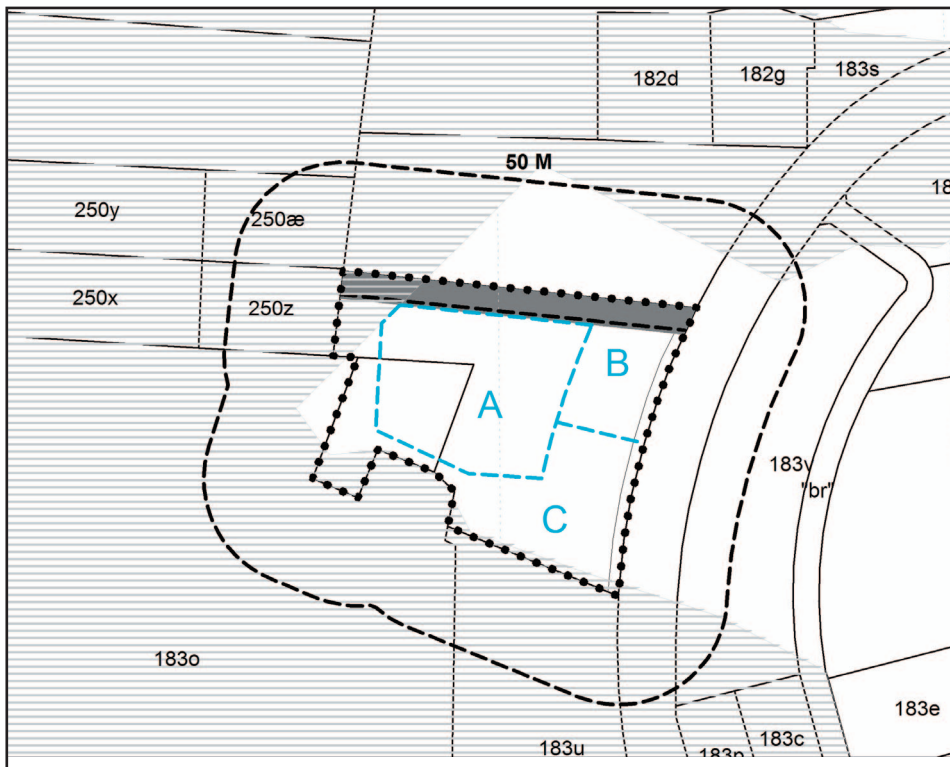
Konsekvenszoner: Bilag 4

Lokalplan 230

Område til offentlige formål ved Parallelvej, Hvide Sande



Der fastlægges konsekvenszoner på 50 m. og 100 m. omkring lokalplanens delområde A og C. Indenfor konsekvenszonen på 50 m. må der kun etableres virksomheder med miljøklasse 1-2. Indenfor konsekvenszonen på 100 m. må der kun etableres virksomheder med miljøklasse 1-3.



Der fastlægges konsekvenszoner på 50 m. omkring hele lokalplanen. Indenfor konsekvenszonen må der ikke etableres boliger eller anden støjfølsom anvendelse.