

Lokalplan nr. 293

For et område til el-forsyningsanlæg, herunder transformerstation o. lign. ved Koustrup, nordøst for Velling



Teknisk kort@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

12. april 2011



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Vestjyske Net Service 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: Rebecca Molders, tlf. 9974 1040

Forsiden illustrerer transformerstationen

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup nordøst for Velling



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 8

Miljøvurdering side 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 11

Servitutter side 11

Planbestemmelser

Indledning side 12

1. Formål side 13

2. Område og zonestatus side 13

3. Arealanvendelse side 13

4. Udstykning side 13

5. Bebyggelsens placering og omfang side 14

6. Bebyggelsens udseende side 14

7. Ubebyggede arealer side 15

8. Veje, stier og parkering side 16

9. Tekniske anlæg side 16

10. Miljø side 16

11. Grundejerforening side 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 17

14. Servitutter side 17

15. Retsvirkninger side 17

Vedtagelse side 18

Offentlig bekendtgørelse side 18

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Illustrationsskitse 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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke 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 virkeliggørel-

se, 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. 5

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 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling



Fig. 1 Lokalplanområdets afgrænsning markeret med rødt, mål 1:10.000. Luftfoto optaget i 2009

Ortofoto©Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er, at Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker, at kommunen skal være selvforsynende med energiproduktion fra alternative energikilder i 2020. Derfor har kommunen blandt andet vedtaget en temaplan for vindmøller som et kommuneplantillæg, der muliggør opførelsen af nye store vindmøller. For at kunne distribuere strømmen fra disse vindmøller til det eksisterende el-net er en udvidelse af det eksisterende højspændingsnet i området nødvendigt.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at sikre arealet kan anvendes til opførelsen af et el-forsyningsanlæg, herunder en 150/60 kV transformerstation o. lign. El-forsyningsanlægget placeres tæt ved vindmøllerne ved Lem Kær, med henblik på at minimere nettabet. Lokalplanområdet er udvalgt på baggrund af muligheden for at indpasse anlægget i det eksisterende landskab, eftersom placeringen er i kystnærhedszonen. Samtidig etableres nye beplantningsbælter og en jordvold med beplantning med henblik på at sikre landskabsværdierne i nærområdet.

Anlæggets transformerstation opføres som en såkaldt lav station, hvilket betyder at bygningskrop-

Redegørelse

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

pen samt det tekniske anlæg ikke vil overstige 8,5 meter. Dog vil der skulle opføres 6 gittermaster i en højde af 13 meter, hvorpå der trækkes en tynd jordtråd med henblik på at sikre anlægget mod lynnedslag.

Lokalplanområdet

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende nordøst for Velling, som vist på fig. 1 og er en del af matr.nr. 35^a, Den Nordlige Del, Velling.

Området zonestatus og størrelse

Området ligger i landzone og kystnærhedszonen og udgør et areal på omkring 2,5 ha.

Kultur- og rekreative interesser

Der er ifølge kommunens oplysninger observeret fund af kulturhistoriske interesse i området. Derfor er en arkæologisk forundersøgelse en forudsætning før lokalplanen realiseres, ifølge Ringkøbing-Skjern Museum.

Lokalplanområdets omgivelser

Landskabet omkring lokalplanområde er udlagt til jordbrugsformål med spredt bebyggelse. Fra Vols-høj, nordvest for området, falder terrænet svagt ned og ender syd for Den Vestjyske Længdebane i et lavsbundsområde. Landskabsområdet er præget af mange levende hegn, som skaber et lukket landskabsmiljø i forhold til mere åbne områder om syd og vest.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Skraldhedevej. Vejen er mod nord flankeret af et levende hegn bestående af hovedsagelig løvtræer. Længere mod syd ligger Den Vestjyske Længdebane, som på denne strækning er omkranset af 20-25 meter bred beplantning på begge sider. Mod øst afgrænses lokalplanen også af et levende hegn. Hegnet stopper ved Skraldhedevej mod syd og fortsætter herefter mod øst parallelt med et jorddige og vejen.

Lokalplanområdet er ikke fysisk afgrænses mod nord og vest.

Sydøst for området ligger der en gård bestående af stuehus og der tilhørende staldbygninger. Ejendommen mod sydvest er et mindre husmandssted opført omkring 1800-tallet. Begge ejendomme er beliggende syd for Skraldhedevej og beplantningen langs denne. Direkte nord for området ligger en landejendom opført i rødt tegl. Mellem ejendom-

men og lokalplanområdet er et levende hegn ved ejendommens skel.

Terrænet i lokalplanområdet falder svagt cirka 3 meter fra ca. kote 17 (DVR) i det nordvestlige hjørne mod det sydøstlige hjørne.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Intentionen med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et el-forsyningsanlæg herunder en 150/60 kV transformerstation samt et teknisk anlæg, som kan sikre en hensigtsmæssig distribution af strømmen fra de kommende vindmøller til det eksisterende højspændingsnet samt øge forsyningssikkerheden i området. Af illustrationsskitsen, bilag 4, fremgår hvorledes transformerstationen ønskes etableret.

Udformning af anlæg

El-forsyningsanlægget opføres med en lav transformerstation bestående af et apparatus og et teknisk anlæg, herunder med mulighed for op til 4 transformere.

Apparathuset opføres i tegl med sadeltag udført i tegl eller tagpap. Huset opføres i ét plan med et bebygget areal på maksimalt 300 m².

Det tekniske anlæg udgør et areal på omkring 80 x 100 meter og består af to delområder til henholdsvis et 150kV og 60kV system. Områderne adskilles af en internvej, som giver mulighed for adgang til vedligeholdelse og reparation af anlægget.

150kV-anlægget opføres i en højde af 8,5 meter, dog etableres midtermasterne i anlægget, samt to master ved transformerne, i en højde af 13 meter med henblik på at kunne etablere en lynafleder over anlægget.

60kV-anlægget opføres i en byggehøjde, som ikke overstiger 8,5 meter.

Intentionen er at transformerstationen opføres i to etaper, som skitseret på illustrationsskitsen, bilag 4. De efterfølgende visualiseringer i denne lokalplan er baseret på illustrationsskitsen, dog er de kommende beplantningsbælter og jordvolden ikke medtaget. Anlæggets visuelle påvirkning af landskabet vil nedtones i takt med at beplantningen vokser op. Muligvis vil mindre dele af de gittermasterne kunne ses i nærområdet.

Redegørelse Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

Landskab og bevoksning

Det tekniske anlæg etableres i det lavest mulige niveau med henblik på at gøre stationen så lav som mulig. Den overskydende jord vil blive anvendt til etablering af en jordvold mod vest og nord. Jordvolden etableres i en højde af 3-4 meter og beplan-tes efterfølgende.

Udover jordvolden etableres et beplantningsbælte mod henholdsvis vest og nord i en bredde af 5 me-

ter. Det levende hegn mod syd og øst vil blive sup-pleret med yderligere beplantning.

For at give en intuitiv og auditiv oplevelse af natur, skal en del af beplantningen bestå af mindre grup-per af bævre asp (*populus tremula*) og østrigsk fyr (*pinus nigra*).

Mellem anlægget og jordvolden med beplantning opsættes et flettet trådhegn i en højde af 1,8 meter.



Fig. 2 Set fra det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet



Fig. 3. Set fra ejendommen Skraldhedevej 9. Tagryggen af bygningen kan ses bag beplantningsbæltet.

Redegørelse

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

Adgangsforhold

Området vejbetjenes fra syd via Skraldhedevej. Der etableres en overkørsel til området efter princippet vist på illustrationsskitsen, bilag 4.

Miljøforhold

Etablering af transformerstationen medfører øget miljøgener i forhold til støj og magnetfelter i lokalplanområdet. Anlægget er underlagt miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder. Transformerne, som er støjkilde, placeres ca.

190 m fra nærmeste boligbebyggelse. Kravene i vejledningen er overholdt. Kommunen kan kræve, at der foretages en støjmåling efter idriftsættelse af anlægget for at sikre at vejledningens krav bliver overholdt.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanen som helhed ligger i kystnærhedszonen.



Fig. 4. Set fra nord på marken, hvor transformerstationen opføres.



Fig. 5 Set fra markvejen mod vest.

Redegørelse Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

I henhold til Planlovens § 16 stk. 3 skal der i lokalplaner, som ligger i kystnærhedszonen, redegøres for placeringen af anlægget samt de visuelle påvirkninger. Såfremt anlægget er højere end 8,5 meter skal denne højde begrundes.

For at kunne distribuere strømmen fra Vindmølleparken Lem Kær og evt. fremtidige vindmølleparker til det overordnede el-net, er en udvidelse af det eksisterende højspændingsnet i området nødvendigt. Den konkrete placering af transformerstationen bygger på en vurdering af forskellige faktorer. For at undgå nettab skal transformerstationen placeres tæt på energikilden og kunne tilkobles det eksisterende net. Endvidere skal der sikres en placering hvor jordbunden er solid og grundvandsspejlet er lav i forhold til terrænet. Transformerstationen etableres som en lav station, hvor bygningen samt det tekniske anlæg ikke overstiger 8,5 meter. Af sikkerhedsmæssige hensyn er det dog nødvendigt at midtermasterne i gitteranlægget samt masterne ved transformerne opføres i 13 meters højde, således at anlægget er beskyttet mod lynnedslag. I forbindelsen med etableringen af det tekniske anlæg vil stationen blive opført i så lav en kote som mulig, for at reducere påvirkningerne af de landskabelige værdier. Endvidere etableres der beplantning og en jordvold, som beplantes, for at skjule stationen yderligere i det landskabelige billede. Der er i forbindelse med VVM-screeningen for el-forsyningsanlæggets transformatorstation udarbejdet en visualiseringsrapport, hvoraf enkelte billeder fremgår af lokalplanens redegørelsesdel. Endvidere er placeringen udvalgt på baggrund af forslag og indsigelser fra borgerne i nærområdet. Indsigelserne er indkommet i forbindelse med debatoplægget til kommuneplantillægget.

Naturbeskyttelse

Sten- og jorddiger

Lokalplanområdet grænser i både det sydøstlige og nordøstlige hjørne op mod jorddiger, som er udpeget som værende beskyttet i henhold til Museumslovens § 29a. Placering af digerne fremgår af kortbilag. Af Museumsloven fremgår at disse jorddiger er beskyttet mod tilstandsændringer. Lokalplanen giver ikke mulighed for at ændre tilstanden omkring digerne, og digerne bevares som tidligere.

Skovbyggelinie

Det offentlige beplantningsareal langs jernbanestrækningen "Den Vestjyske Længdebane" afkaster en skovbyggelinie, som berører lokalplanområdet som helhed, hvilket fremgår af bilag 2.

Alle offentligt ejede skovliggende arealer afkaster pr. definition skovbyggelinie, uanset beplantningens formål, funktion eller naturindhold. Miljøcenter Århus vil blive ansøgt om ophævelse af den del af skovbyggelinien der vedrører lokalplanområdet, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger i det åbne land. Området er omfattet af de generelle rammer for *det åbne land*, som fremgår af hovedstrukturen i Kommuneplan 2009-2021.

I forbindelse med ændringen af arealanvendelsen udarbejdes derfor et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 5 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Zoneforhold

Lokalplanen er en landzonelokalplan, idet lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver som sådan ved lokalplanens endelige vedtagelse.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 kan der tillægges lokalplaner i landzone "bonusvirkning". Det vil sige, at lokalplanen kan erstatte de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1, til arealanvendelse, bebyggelsens udseende, beplantninger samt teknisk anlæg, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

Redegørelse

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

Miljøforhold

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et udpeget "område med drikkevandsinteresser". Der etableres opsamlingskar under transformerne for at undgå evt. olieudslip og forurening af miljøet i henhold til gældende lovgivning. Anlægget medfører ikke øget risiko for forurening af drikkevandsressourcerne. Øvrige miljømæssige tiltag indarbejdes efter kommunens anvisninger.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende spildevandsplan. Derfor skal der etableres en samlet tank. Tanken skal etableres efter gældende regler samt Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S' anvisninger.

Renovation

Ved anlægsarbejdet skal affald håndteres efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes affaldsregulativ.

Støj fra transformere

Transformerne er de væsentlige støjklender i området. Ved indkøb af transformerne fastsættes et støjkrav på 80 dB, således at støjgrænserne jf. miljøstyrelsens vejledning 5/1984 overholdes ved de omkringliggende boliger. I forbindelse med offentliggørelsen af planforslaget for nærværende lokalplan, er der udarbejdet en VVM-screening for el-forsyningsanlæggets transformerstation. VVM-screeningen kan rekvireres ved Ringkøbing-Skjern Kommune, Plan, Udvikling og Kultur.

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier

Der er ifølge kulturarvsstyrelsen gjort fund af kulturhistorisk interesse i området. Derfor er en arkæologisk forundersøgelse en forudsætning før lokalplanen realiseres, jf. museumsloven.

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 fortids-

minderne 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.2.

Redegørelse Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

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

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til henholdsvis støjgener og de visuelle påvirkninger af landskabet. I lokalplanen er der derfor fastsat bestemmelser, om etablering af beplantningsbælte samt en jordvold, der beplantes. Støjgenerne udenfor området reduceres og anlæggets visuelle påvirkning af landskabet vil nedtones i takt med at beplantningen vokser op.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurderes planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Omkring skovarealet ved jernbanestrækningen ”Den vestjyske Længdebane” syd for lokalplanområdet er der en 300 m skovbyggelinje. Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at Miljøcenter Århus ophæver skovbyggelinien, eller at Ringkøbing-Skjern Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen i forbindelse med byggetilladelsen.

De anlæg, som nærværende lokalplan åbner mulighed for kan være omfattet af (*Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af Lov om planlægning*) og skal i givet fald behandles efter denne lovgivning.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Der er landbrugspligt på hele arealet indenfor lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for arealet.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsen. 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.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. nr. 35a, Den nordlige del, Velling er ophævet.

Servitutter

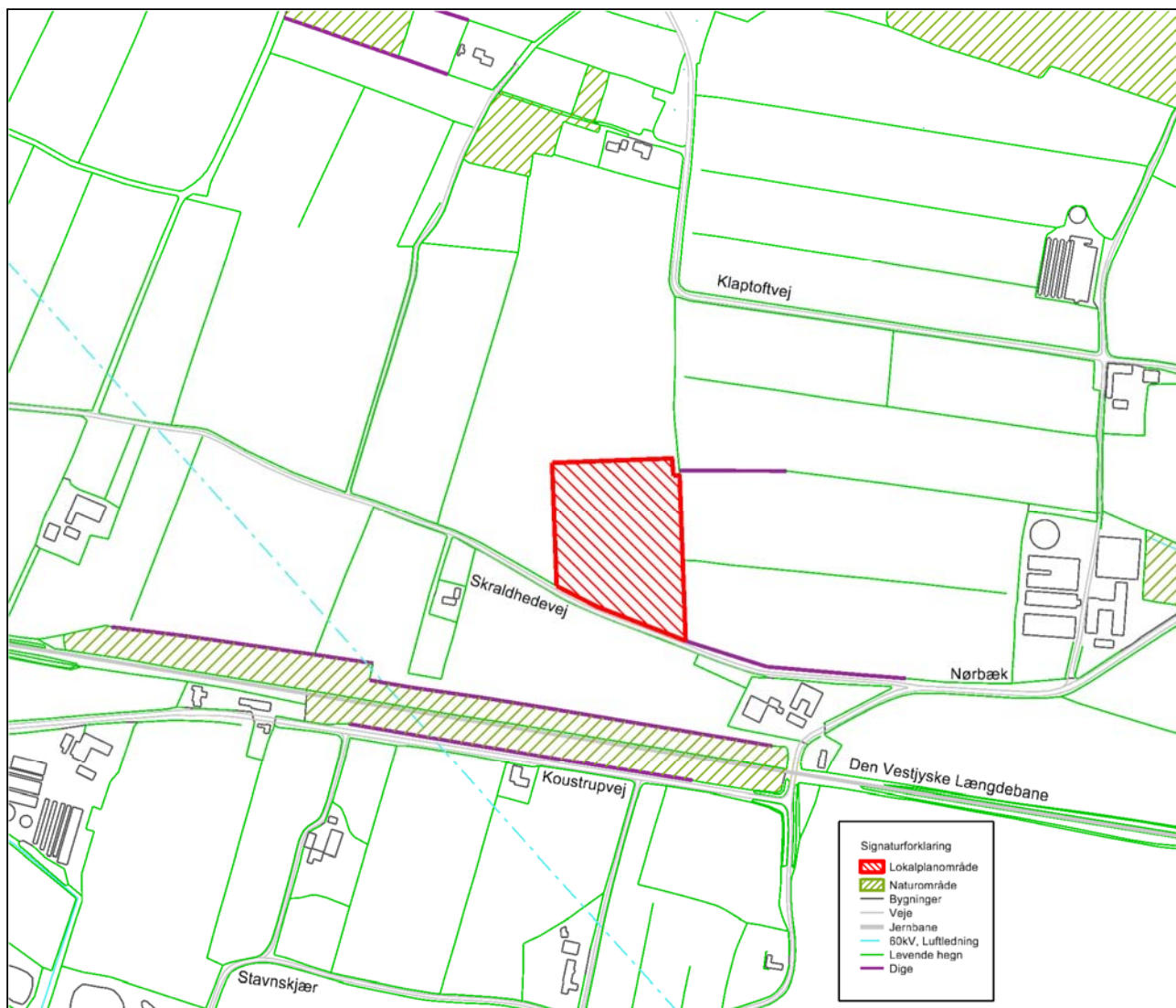
På ejendommen er lyst en række servitutter, som hovedsagligt omfatter færdselret samt forsynings- og afløbsledninger. Forholdene undersøges nærmere i forbindelse med den matrikulære sag. Servitutterne er ikke i strid med realiseringen af lokalplanen.

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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:7.500

Grundkort©Ringkøbing-Skjern Kommune

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 Plansystem DK.

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 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

1. Formål

Lokalplanens formål er:

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til etablering af el-forsyningsanlæg, herunder transformerstation o. lign.,

at muliggøre oplag af komponenter til det tekniske anlæg,

at reducere anlæggets genevirkninger på landskabet og omkringliggende beboelser.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og omfatter en del af matrikelnr. 35a, Den nordlige del, Velling, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdet udgør ca. 2,5 ha, der ligger i landzone.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i landzone

2.3. Landzone administration (Bonusvirkning)

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. Planlovens §35, stk. 1, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

Med denne bestemmelse skal der ikke søges om landzonetilladelse for at udføre byggeri og anlæg, som er beskrevet i lokalplanen.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Området må kun anvendes til opførelse af et el-forsyningsanlæg, herunder en transformerstation o. lign. samt mulighed for oplag af tekniske komponenter.

El-forsyningsanlægget kan bestå af transformerstation, depot til opbevaring af strøm, apparathuse og lignende driftsmæssige bygninger.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Lokalplanens område kan udstykkes til en selvstændig ejendom.

Planbestemmelser

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Placering

Ny bebyggelse i form af apparthuse og lagerbygninger skal placeres inden for byggefeltet A vist på bilag 3.

Det tekniske anlæg skal placeres inden for byggefeltet B vist på bilag 3.

5.2. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet er fastsat til 40%.

5.3. Omfang, Byggefelt A

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

Bygningshøjde må ikke overstige 6 meter fra eksisterende terræn.

5.4. Omfang, Byggefelt B

Det tekniske anlæg skal etableres i et niveauplan maks. 0,5m højere end det laveste punkt ved eksisterende terræn, hvor anlægget ønskes opført.

Anlægget må ikke overstige en byggehøjde på 8,5 fra sokkel og til øverste travers.

I anlægget kan implementeres op til 6 gittermaster i en højde af 13 meter fra sokkel, hvorpå der trækkes en jordtråd. Gittermasterne må opføres med en dimension af maks. 60x60 cm.

Anlægget skal placeres lavest mulig af hensyn til de landskabelige værdier.

Jordtråden skal etableres i denne højde, for at sikre anlægget mod lynnedslag.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Bebyggelsen i området skal fremstå med ensartede materialer og farver samt ensartet taghældning og tagudformning.

6.2. Facader og farver

Facader skal udføres som blank mur i teglsten. Facaderne skal fremstå i rødlige sten. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, f.eks. træ, zink..

Planbestemmelser

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

6.3. Tagform og materialer

Tage skal udføres som sadeltag.

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton eller med tagpap.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Beplantning

Der udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte langs lokalplangrænsen, som vist på bilag 3.

Det eksisterende beplantningsbælte mod syd og øst bevares og udvides/fortættet efterfølgende til 5m.

7.2. Jordvold med beplantning

Der skal etableres en jordvold langs beplantningsbæltet mod vest og nord, som vist på bilag 3. Jordvold skal beplantes.

Jordvolden kan etableres af den overskydende jord fra anlægsfasen.

7.3. Bestemmelse om artsvalg

De i stk. 7.1 og 7.2 nævnte beplantninger, må kun etableres og reetableres af følgende arter: stilk-eg(querqus rubur), vinter-eg (querqus petraea), ask (fraxinus excelsior), rød el (alnus glutinosa), engriflet hvidtjørn (crataegus monogyna), alm. hvidtjørn (crataegus oxyacantha), slåen (prunus spinosa) rød kornel (cornus sanguinea), navr (acer campestre), fjeldribs (ribes alpinum), æblerose (rosa eglanteria), bævreasp (populus tremula) samt østrigsk fyr (pinus nigra)

De hjemmehørende træarter er valgt for at give området en større biodiversitet.

Bævre asp og østrigsk fyr giver en naturlig intuitiv og auditiv oplevelse i området.

7.4. Bestemmelse om grupper af asp og fyr

Mellem 10 og 20 % af de i stk. 7.1 og 7.2 nævnte beplantninger skal ved etableringen og i al fremtid bestå af trægrupper af bævreasp (populus tremula) og østrigsk fyr (pinus nigra).

7.5. Trådhegn

Bebyggelsen og det tekniske anlæg skal indhegnes med et trådhegn i en maks. højde af 1,8m. Trådhegnet skal placeres bag beplantningsbæltet og plantevold ind mod det tekniske anlæg.

En mulig placering af trådhegnet fremgår af illustrationsskitsen, bilag 4.

7.6. Oplag

Udendørs oplag og oplag af campingvogne og arbejdsredskaber må kun finde sted bag beplantningsbæltet og plantevolden. Oplaget må ikke være direkte synligt fra grusvejen syd for området.

Ønskes arealet i den sydlige del af lokalplanområdet anvendt til oplag skal der etableres afskærmende beplantning ved adgangsvejen.

Planbestemmelser

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad Skraldhedevej, som grænser op mod lokalplanområdet mod syd. Der forventes en overkørsel til lokalplanområdet som principielt vist på bilag 3.

Vejvedligeholdelsen skal ske i henhold til Privatvejlovens regler.

Der kan etableres interne veje indenfor lokalplanområdet.

8.2. Stier og parkering

Ingen bestemmelser

9. Tekniske anlæg

9.1. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe og andre tekniske anlæg fra forsyningsvirksomhederne skal placeres bag beplantningsbæltet, som nævnt i lokalplanen pkt. 7.1.

9.2. Kloakering

Der skal etableres en samletank ved bebyggelsen. Samletanken opføres efter Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S' nærmere anvisninger.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Støjkilder, som transformere, skal placeres centralt i byggefelt B så vidt det er teknisk muligt.

Som det fremgår af illustrationsskitsen.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1. Anlægget må ikke tages i brug før beplantningsbæltet jf. pkt. 7.1. er etableret.

Planbestemmelser

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter pga. lokalplanen.

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 hidtil.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

Vedtagelsespåtegning

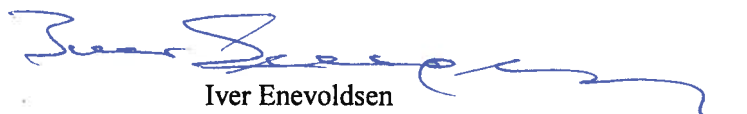
Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 14. december 2010.



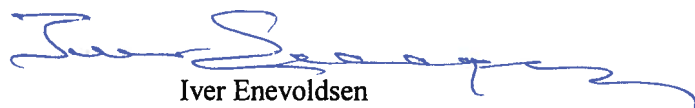
Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 12. april 2011.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

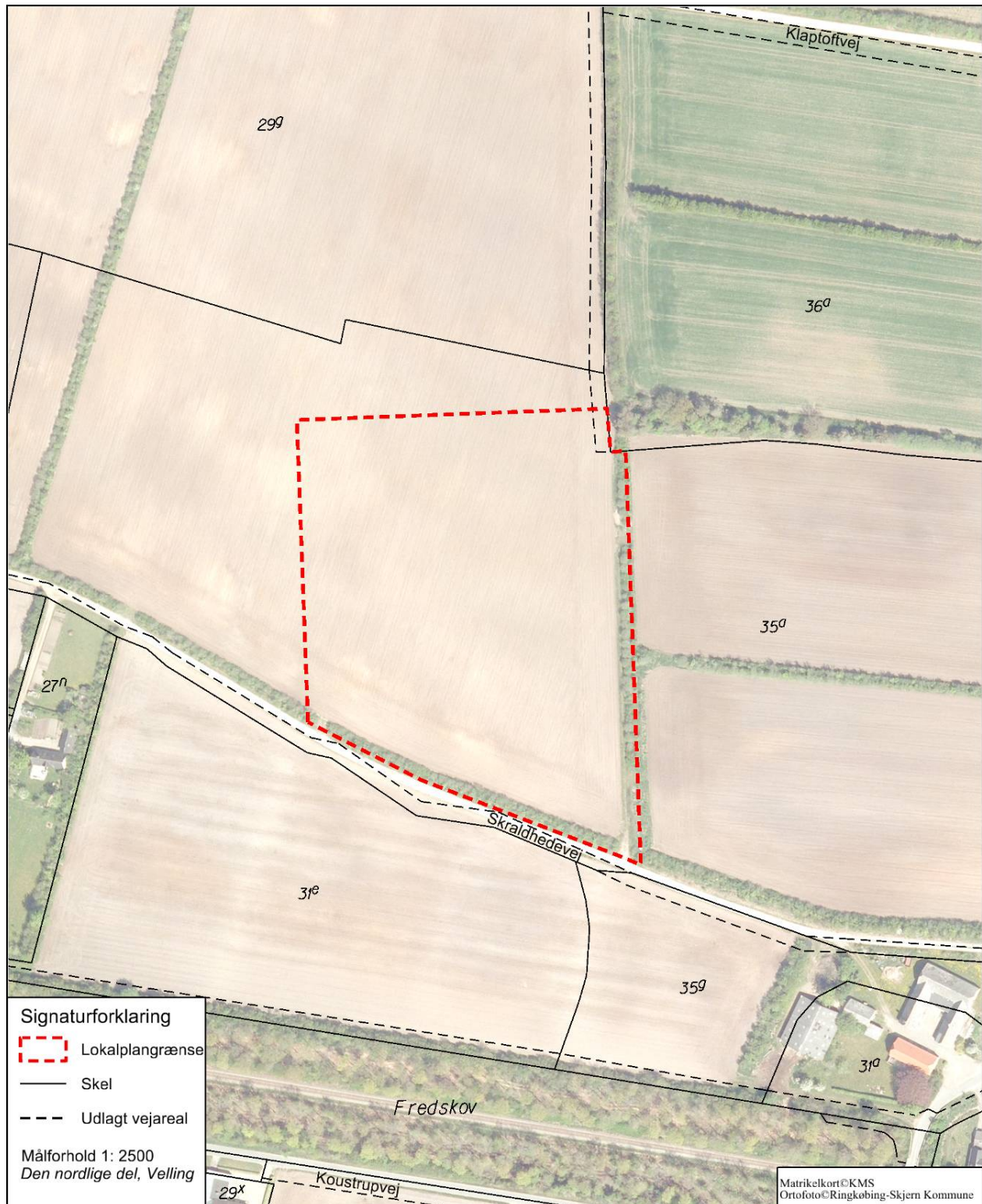
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 18. april 2011.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 293

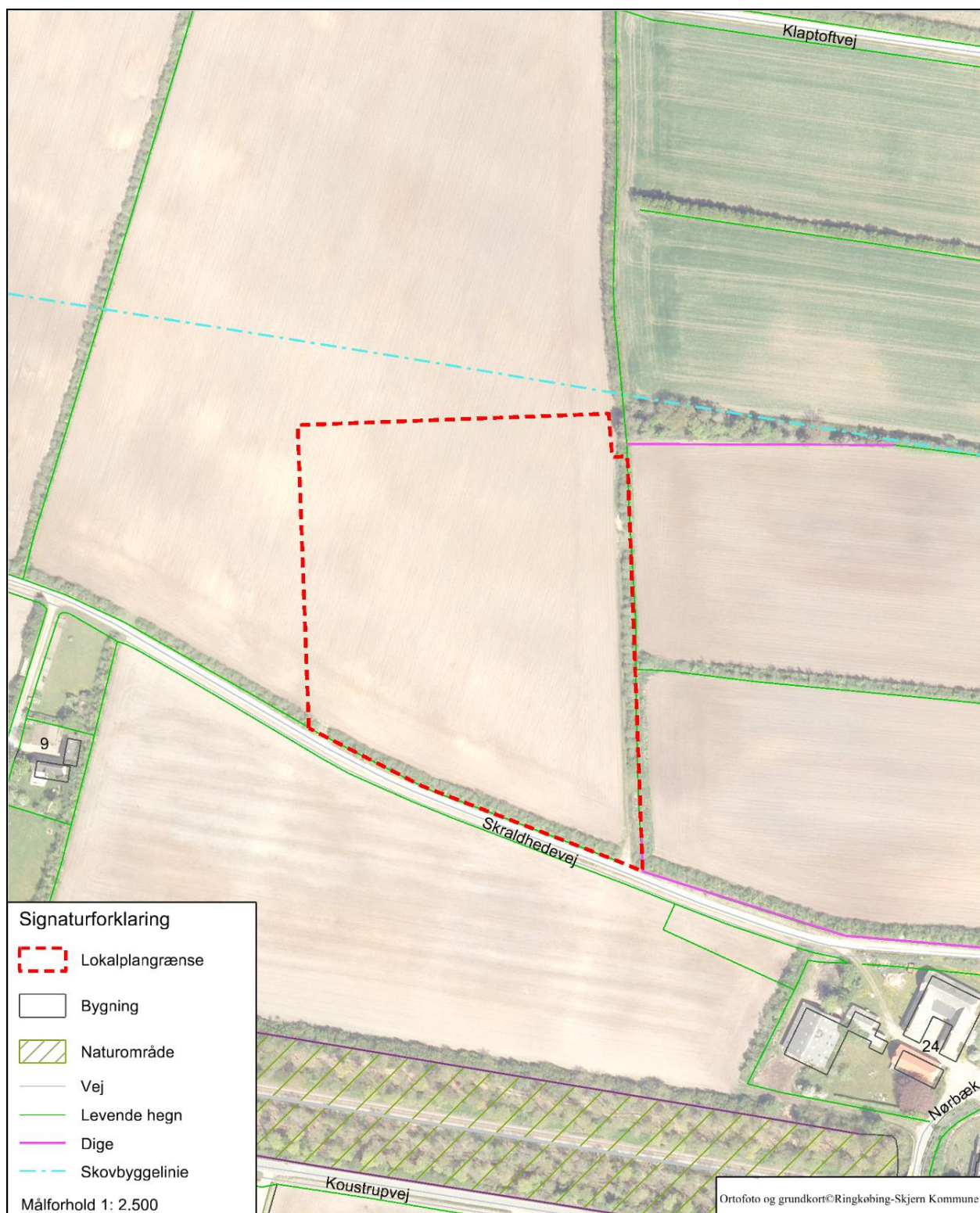
El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 293

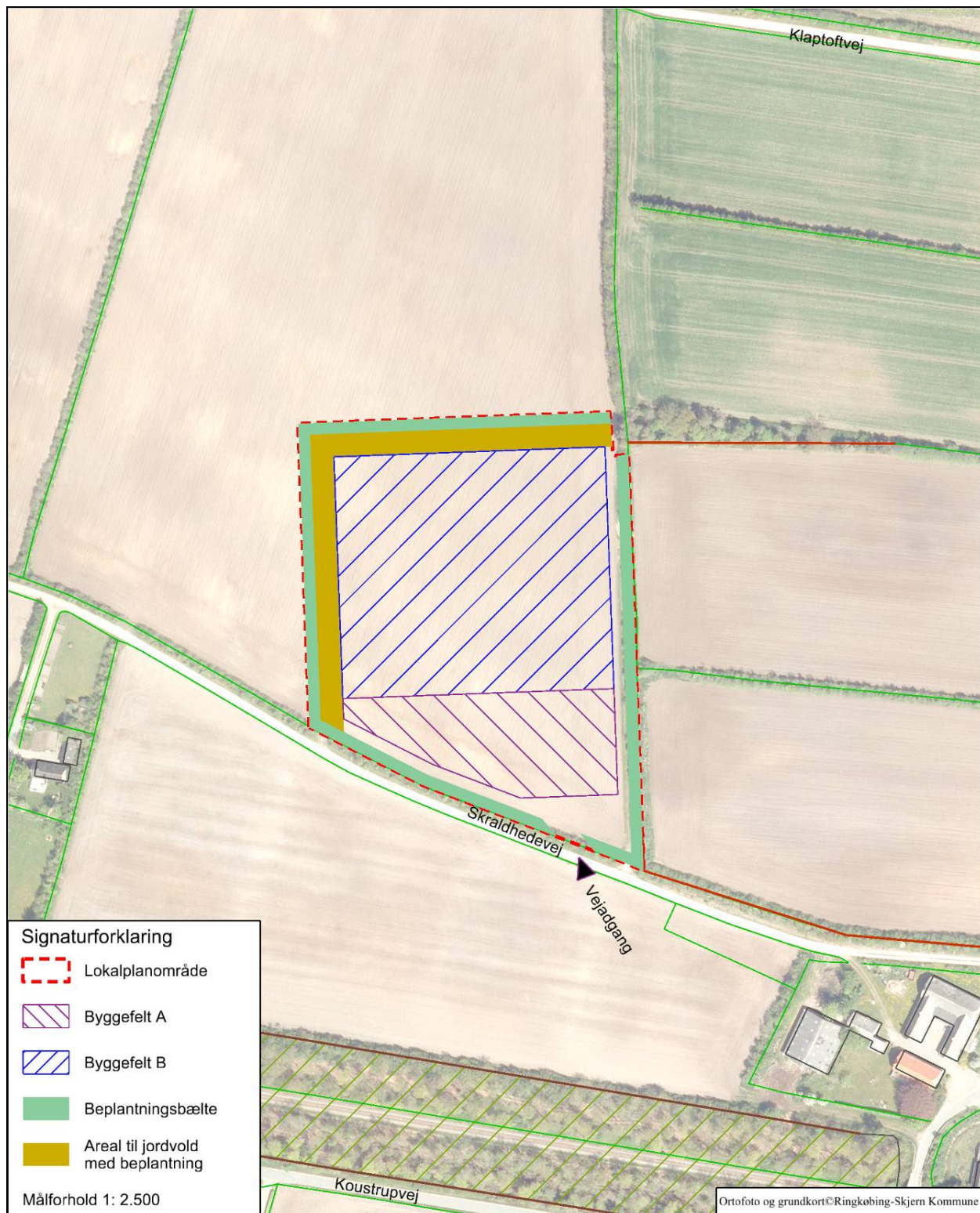
El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling



Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 293

El-forsyningsanlæg ved Koustrup, nordøst for Velling

