

Lokalplan nr. 303

For et område til boligformål ved Vellingvej, Ringkøbing



DDO ©, Copyright COWI

Ringkøbing-Skjern Kommune

17. maj 2011



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf. 7525 1300
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområde

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5
Lokalplanområdet..... side 6
Lokalplanområdets omgivelser side 7
Lokalplanens indhold side 7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 9
Miljøvurdering side 12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning side 13
Servitutter side 13

Planbestemmelser

Indledning..... side 14
1. Formål side 15
2. Område og zonestatus side 15
3. Arealanvendelse side 15
4. Udstykning side 16
5. Bebyggelsens placering og omfang..... side 17
6. Bebyggelsens udseende..... side 18
7. Ubebyggede arealer..... side 20
8. Veje, stier og parkering side 23
9. Tekniske anlæg..... side 25
10. Miljø side 26
11. Grundejerforening side 27
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug..... side 28
13. Lokalplan og byplanvedtægt side 29
14. Servitutter side 29
15. Retsvirkninger side 29
Vedtagelsespåtegning..... side 31
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen side 31

Bilag

Støj fra vejtrafik Bilag A
Matrikelkort..... Bilag 1
Eksisterende forhold..... Bilag 2
Arealanvendelse Bilag 3

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. 2

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.



*Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.500. Luftfoto optaget i 2006.
Copyright © Ringkøbing-Skjern Kommune*

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra ejeren af området om at bebygge området med åben, lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ovennævnte ønske, at sikre en samlet planlægning for hele det område, som lokalplanen omfatter samt at sikre offentligheden adgang til Ringkøbing Fjord og arealerne langs fjorden – herunder boligområdets fælles friarealer nærmest kysten.

Redegørelse

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Lokalplanområdet

Beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Ringkøbing syd for Vellingvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af matrikel-skel til boligområde, mod syd og øst af grænse mod fredede arealer og offentlig parkeringsplads og mod nord af skel mod Vellingvej. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens Bilag 1.

Størrelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør 29.432 m² (ca. 2,9 ha).

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

Nuværende anvendelse

Den største del af området henligger ubenyttet, men har tidligere været anvendt til campingpladsformål. En mindre del anvendes til boligformål (parcelhus med tilknyttet have).

Eksisterende bebyggelse

Området, der har været anvendt til campingpladsformål, er stort set ryddet for bebyggelse. Der henstår blot lidt udhusbebyggelse og et par flagstænger ud mod Vellingvej.

Den bebyggede boligparcel (Vellingvej 54), er bebygget med et enfamiliehus i én etage uden udnyttelig tagetage og et mindre udhus. Boligen er opført i 1949.

Trafikale forhold

Området er beliggende ved Vellingvej, som er kommunevej.

Vejadgang til området sker fra Vellingvej ad en fælles overkørsel - fælles med den offentlige kommunale parkeringsplads, som ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet.



Den offentlige p-plads øst for lokalplanområdet – samt beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning

Vellingvej indgår i henhold til kommuneplanen som en del af den nationale cykelrute på strækningen mellem Søndervig i vest og Skjern i syd.

Der er etableret en kombineret cykel- og gangsti langs begge sider af Vellingvej. Over for overkørslen til den tidligere campingplads er der en sti med forbindelse til boligområdet nord for Vellingvej.



Vellingvej og sti langs vejen – set fra eksisterende udkørsel til vejen

Uden for lokalplanområdet er der langs Ringkøbing Fjord etableret en sti – Fjordstien – nedenfor skrænten langs fjorden. Parallelt med denne sti er der to trampestier på toppen af skrænten. Fra skræntens top er der to trappenedgange til stranden – heraf én med bækplads.

Redegørelse Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing



Sti langs skrænt mod fjorden - set mod nordvest fra trappenedgang til stranden ud for lokalplanområdets sydøstlige hjørne

Landskab m.m.

Terrænet i området er overvejende plant - afsluttende med en skrænt ned mod Ringkøbing Fjord.

Beplantningen inden for lokalplanområdet består af en skelbeplantning langs områdets nordvestlige og nordøstlige afgrænsning mod henholdsvis boligområde og Vellingvej samt langs øst- og vestskel mod boligejendommen på Vellingvej 54. Endvidere af beplantningsbælter mod sydøst og sydvest samt af beplantningsbælter og spredt beplantning.

Ledningsanlæg

Tværs over lokalplanområdet og langs dele af områdets vestlige afgrænsning er der en spildevandsledning (se Bilag 2, Eksisterende forhold).

Landbrugspligt

Der er ikke noteret landbrugspligt i henhold til landbrugsloven på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanområdets omgivelser

Vest for lokalplanområdet er der et boligområde bestående af åben, lav bebyggelse. Det samme er tilfældet for området nord for lokalplanområdet – på den anden side af Vellingvej. Øst for lokalplanområdet er der en offentlig parkeringsplads og et offentligt grønt område, der henligger som græsareal. Syd for lokalplanområdet er der skrænt, strand og fjord.

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan er det hensigten at kunne udstykke og bebygge dele af området med åben, lav

boligbebyggelse, at udlægge restarealet til fælles friareal og at sikre offentligheden adgang til friarealet. Endvidere at sikre nogle "kig" fra Vellingvej ned mod Ringkøbing Fjord.

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

Bebyggelse

Eksisterende lovlige bebyggelse på Vellingvej 54 må renoveres i mindre omfang. Ved væsentlige ændringer – herunder tilbygning – skal lokalplanens bestemmelser følges.

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, Ia og II. Inden for lokalplanområdets delområde I og Ia (se Bilag 3) må der opføres åben, lav boligbebyggelse.

Ny bebyggelse i delområde I skal placeres med facade parallel med vej-, sti- eller naboskel. Bebyggelse langs Vellingvej skal placeres minimum 10 m fra vejmidte. For de 2 nye grunde, der støder op til Vellingvej gælder endvidere at bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra støjvold/støjskærm. Ny bebyggelse langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning skal opføres minimum 5 m fra naboskel.

Bebyggelse må opføres i én etage med en højde på højst 3,5 m eller i 2 etager med en højde på højst 6,5 m. På grunde nærmest Ringkøbing Fjord (se bilag 3) må bebyggelse i 2 etager dog højst opføres med en højde på højst 4,5 m over eksisterende terræn og højst 5,5 m over nyt terræn nedgravet indtil 1 m under eksisterende terræn.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 40 for den enkelte ejendom ved opførelse i 2 etager (dog maks. 350 m²) og maks. 30 for den enkelte ejendom ved opførelse i 1 etage (dog maks. 250 m²). Ved beregning af bebyggelsesprocent indgår grundens andel i det fælles friareal. Andelene i friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundens størrelse. Inden for den bebyggelige del af lokalplanområdet er det således muligt at opføre en tættere bebyggelse end i de omliggende boligområder.

Bebyggelsen skal fremstå som en nutidig arkitektur med enkle og rene linier. Garager, carporte og ud-

Redegørelse

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

huse skal integreres i bebyggelsen således, at den fremstår som en helhed.

Bebyggelsen skal på den enkelte grund fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tag udformning.

Ved maling af bebyggelse i hele lokalplanområdet (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede jordfarver.

Tage må kun udføres med farverne sort, sortgrå og naturzink eller materialets naturfarve.

Vinduer og døre må males hvid, sort eller blandinger af hvid og sort.

Garager, carporte og udhuse skal udføres i farve, som på bebyggelsen, den er knyttet til.

Facader skal udføres som blank murværk i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet.

Tage skal udføres med ensidig taghældning på mellem 5 og 15° og med fald mod Vellingvej. Tagene skal dækkes med tagpap, græstørv, zink eller tilsvarende materialer, der vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Udstykning

Ingen grund til åben, lav boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 700 m² og større end 1.300 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vellingvej.

Fra hver enkelt boligejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 5 m. Der må ikke etableres nye overkørsler fra de enkelte parceller til Vellingvej.

Der skal reserveres areal til minimum 2 P-pladser pr. bolig og minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² etageareal til virksomhedsformål. Herudover skal der, som del af vejarealet, udlægges areal til gæsteparkering langs den ene side af den ene af de interne boligveje.

Mellem Vellingvej og det fælles friareal skal der udlægges areal til i alt 2 stier. Endvidere skal der henover det fælles friareal udlægges areal til videreførelse af de 2 stier med forbindelse til eksisterende stier ned til Ringkøbing Fjord.



Trappeopgangen fra stranden – med bænklads – uden for lokalplanområdet

Landskab, beplantning og ubebyggede arealer

Langs Vellingvej skal der etableres støjafskærmning, der skal udformes som beplantet jordvold eller som beplantet støjskærm. Ved etablering af støjskærm skal restarealet udlægges i græs. Den eksisterende beplantning langs vestskelet skal bevares i en udstrækning på 3 m regnet fra skel.

Der må ikke plantes træer og buske, som med deres højde og omfang vil kunne genere de bagest beliggende bebyggelsers udsigt til Ringkøbing Fjord. Der skal således anvendes lavtvoksende plantetyper.

Hegn skal udføres som levende hegn eller som hegn af naturlige materialer der harmonerer med omgivelserne. Hegn i tilknytning til bebyggelse må dog også udføres i samme materialer og farver som bebyggelsen. Hegn mod offentlig vej, sti og fælles friareal skal udføres som levende hegn og fremstå med samme hæktype inden for hele lokalplanområdet.

Højest 10 % af den enkelte grunds areal må belægges med belægningssten eller skærver.

Området, der er udlagt som fælles friareal, må kun fremtræde som græsklædt areal uden beplantning.

Redegørelse Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Der må kun foretages terrænregulering når formålet er at sænke bygningshøjden ved at ”trykke” bebyggelsen ned i landskabet eller at sikre bebyggelsen mod trafikstøj. En forudsætning for terrænregulering er, at landskabet modelleres, så det virker naturligt i forhold til omgivelserne og at terrænderinger ikke skaber farer for jordskred, overfladevand og lignende på naboejendomme – herunder vej- og stiarealer.

Inden for området, der er udlagt til fælles friareal, må der ikke foretages terrænregulering og etableres belysning.



Fjordstien langs Ringkøbing Fjord

Vandstand

Kystdirektoratet anbefaler, at der for nybyggeri ved Vellingvej fastsættes en laveste sokkelkote på 1,06 m DVR90. Vandstanden i havet vil nå at overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til ”lov om stormflod og stormfald” være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet. Den anbefalede sokkelkote er baseret på Kystdirektoratets vandstatestik fra 2007. Området, der må bebygges, ligger på kote 7 eller derover.

Aftale/deklaration

Der bliver indgået en aftale-deklaration med grundejeren om sikring af offentlighedens adgang til Ringkøbing Fjord.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanens område ligger i byzone og er derfor pr. definition ikke beliggende i kystnærhedszone.

I de kystnære dele af byzoneområder, hvor bebyggelse og anlæg vil påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planloven § 16 gøres rede for påvirkningen.

Den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades kun opført på de arealer, der ikke er strandbeskyttet – altså længst muligt væk fra kysten. Bebyggelsen tillades kun opført som åben, lav boligbebyggelse og vil derfor falde naturligt i med den boligbebyggelse, som ligger umiddelbart vest og nord for lokalplanområdet.

Endvidere søges bebyggelsen indpasset i landskabet ved, at der kun gives mulighed for bebyggelse med en højde på max 6,5 m og max 4,5 m over eksisterende terræn for bebyggelse nærmest kysten.

Området, som ligger nærmest kysten, udlægges til fælles friareal for bebyggelsen.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan vurderes at være ubetydelig, da lokalplanen primært omfatter et område, der hidtil har været benyttet til campingpladsformål og således har været bebygget med såvel ankomst-/butikbygning, vaskerum, vagtrum, lagerbygning, en bolig – og med campingvogne. Sidstnævnte har desuden haft tilladelse til at være opstillet på strandbeskyttet område.



Lokalplanområdet med beplantningen langs fjorden i baggrunden

Redegørelse

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Detailhandel

Lokalplanen åbner ikke mulighed for etablering af butikker inden for området.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Bevaringsværdige bygninger og anlæg, kulturmiljøer mv.

Ringkøbing-Skjern Kommune har registreret bygninger, der er opført før 1940. Den eksisterende bolig og udhusbebyggelse inden for lokalplanområdet er ikke omfattet af registreringen.

Naturbeskyttede områder

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for kystbeskyttede områder. Af lovens § 15 fremgår det, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Fjernelse af eksisterende beplantning, veje og andre ændringer i tilstanden af det strandbeskyttede område forudsætter således en godkendelse i henhold til naturbeskyttelsesloven. Udstykning inden for det strandbeskyttede område (evt. frastykning af de fredede arealer syd og øst for lokalplanområdet) forudsætter ligeledes dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Strandbeskyttelseslinien er angivet med blå stipling på nedenstående kortudsnit.

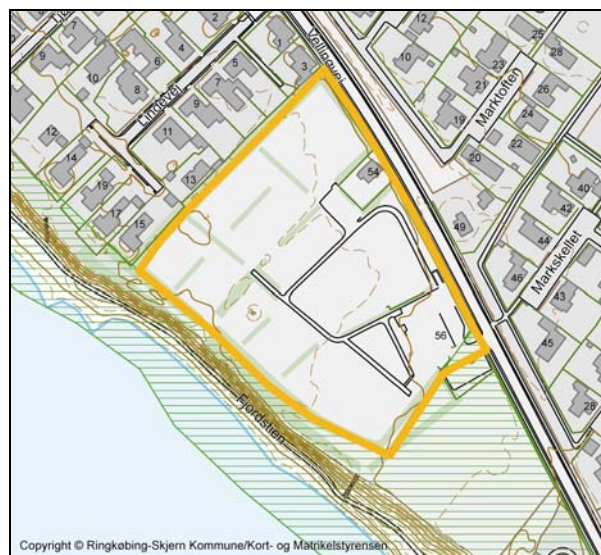


Kystbeskyttede arealer (strandbeskyttelseslinie)

Den østligste del af lokalplanområdet er omfattet af en fredningskendelse, hvoraf fremgår, at arealerne ikke må opdyrkes, tilplantes eller på anden måde ændres. Levende hegn og læbælter må ikke etableres uden tilladelse og landskabsformer må ikke ændres. De fredede arealer må ikke bebygges og der må ikke etableres veje, p-pladser eller andre tekniske anlæg m.v.

Ændringer i tilstanden af de fredede arealer forudsætter således en godkendelse af fredningsmyndigheden.

De fredede arealer er angivet med vandret skravering på nedenstående kortudsnit.



Fredede områder

Museumsbeskyttede områder

Der er ingen ejendomme som er omfattet af museumslovens bestemmelser for sten- og jorddiger samt fortidsminder (museumslovens § 29).

Ringkøbing-Skjern Museum har dog vurderet, at der med stor sandsynlighed er skjulte fortidsminder inden for lokalplanens område, og at området derfor skal undersøges inden planen kan realiseres.

Kommuneplanen (Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune)

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Ringkøbing, der i Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune er udpeget som hovedcenterby.

Redegørelse Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Lokalplanområdet ligger inden for den langsigtede byvækstgrænse. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinier for byvækst (Byer, Landsbyer og landdistriktet).

Lokalplanen skaber mulighed for 13 boliger inden for et areal på 29.432 m² - svarende til ca. 4 boliger pr. ha. Dette er mindre end kommuneplanens anbefalinger på 10 boliger pr. ha, men skyldes, at væsentlige dele af lokalplanområdet er beliggende på strandbeskyttede arealer (Byer, Landsbyer og landdistriktet).

Lokalplanområdet ligger inden for bevaringsværdigt landskab (Natur og Landskab).

Lokalplanområdet ligger endvidere inden for geologisk interesseområde (Natur og Landskab).

Lokalplanområdet ligger desuden i område med begrænsede drikkevandsinteresser (Natur og Landskab).

Vellingvej er udlagt som del af cykelrute af national betydning (Teknik og Trafik). Cykelruten forbinder bl.a. Søndervig med Skjern.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 36rf129.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet lokalplanområdet i Kommuneplan 2009-2021 er udlagt til ferie- og fritidsformål og campingpladser.

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

Kommuneplantillæg 2 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Partiel byplanvedtægt nr. 1.

En del af Partiel byplanvedtægt nr. 1 erstattes af Lokalplan nr. 303 ved byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne nye lokalplan. Den del, der erstattes, omfatter ejendommene matr. nr. 70 b, 70 d, del af 68 og del af 74 c Ringkøbing Markjorder.

Den eksisterende byplanvedtægt ophæves delvist - for at gøre det muligt at etablere boliger inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

I forhold til den eksisterende lokalplan er der foretaget følgende ændringer:

- Områdets anvendelse ændres fra offentligt formål (grønt område) til boligformål.
- Vejbyggelinie på 20 m fra vejmidte af Vellingvej ændres til 10 m fra vejmidte.
- Etageantal ændres fra 1 etage til 2 etager.
- Grønt bælte på mindst 10 m's bredde mod boligbebyggelse mod vest ændres til den på bilag 3 viste eksisterende beplantning skal bevares i en bredde af 3 m regnet fra naboskel.
- Farver på udvendige bygningssider ændres fra hvidt, sort, jordfarver eller blandinger af jordfarver med hvidt, gråt eller sort til hvid, sort og dæmpede jordfarver.

Med offentliggørelse af Lokalplan nr. 303 aflyses Partiel byplanvedtægt nr. 1 for de dele, som er omfattet af Lokalplan nr. 303.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Der vil blive udarbejdet projektforslag til varmesyningsanlæg. Byrådet skal dog meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse der opføres som lavenerghuse.

Grundvand

Området er i Kommuneplanen udpeget som område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i byzone. Byzonearealer er pr. definition lettere forurenet, se Lov om forurennet jord.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning. Reg-

Redegørelse

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

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

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

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis dagrenovationsregulativ og regulativ for erhvervsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Dagrenovationsregulativet omfatter bortskaffelse af alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger, herunder haveaffald, storskrud og miljøfarligt affald.

Erhvervsaffaldsregulativet omfatter håndtering af fast og flydende erhvervsaffald af enhver art, herunder genanvendeligt affald. Flydende stoffer, som lovligt kan afledes via kloaksystemet, er ikke omfattet.

Trafikstøj

Vellingvej er kommunevej med en årsdøgnstrafik på 2.700 køretøjer målt i 2005. Med udgangspunkt i den registrerede trafikmængde skal støjfølsomme aktiviteter placeres minimum 23 m fra vejmidte af Vellingvej. For at sikre bebyggelsen og dens udeopholdsarealer mod trafikstøj, skal der derfor etableres afskærmningsforanstaltningen langs Vellingvej. Dette krav gælder kun for ny bebyggelse og omfatter således ikke den eksisterende bolig inden for lokalplanområdet.

Museumslov

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeriet eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbej-

der med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Ringkøbing-Skjern Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

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.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Der er desuden foretaget en screening af kommuneplantillægget.

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

Redegørelse Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

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.

Tilladelser eller dispensationer fra andre Myndigheder eller efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

I lokalplanområdets sydvestlige del, er der et kystareal, der er beskyttet iflg. naturbeskyttelseslovens § 15 (se Bilag 2, Eksisterende forhold).

Der må ikke foretages ændringer i dette områdes tilstand før der er meddelt dispensation hertil fra Naturstyrelsen Vestjylland.

I lokalplanområdets østligste del, er der endvidere et areal (vejareal), der er fredet iht. naturbeskyttelseslovens § 40 (se Bilag 2, Eksisterende forhold).

Der må ikke foretages ændringer i dette områdes tilstand før der er meddelt dispensation hertil fra Fredningsnævnet for Region Midtjylland, vestlig del.

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, vandledninger, 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. 68 Ringkøbing Markjorder

Tinglyst: 04.09.1940.

Titel: Dok. om byggelinier mv.

Servitutten vedrører strandbeskyttelseslinie.

Tinglyst: 16.01.1969.

Titel: Byplanvedtægt.

Tinglyst: 29.08.1969.

Titel: Dok. om byggelinier mv, skel/byggeretspligt, skel mv, færdselsret mv.

Servitutten vedrører vilkår for indretning af campingplads.

Tinglyst: 10.03.1971.

Titel: Dok. om off. opholdsareal mv.

Servitutten fastlægger at areal langs fjordskrænten i en bredde fra 15-25 m skal henligge som offentligt opholdsareal.

Tinglyst: 11.07.1975.

Titel: Dok. om fredning, om resp.

Se lokalplanens side 10 om fredningskendelse.

Matr.nr. 70 b Ringkøbing Markjorder

Tinglyst: 11.01.1969.

Titel: Byplanvedtægt

Matr.nr. 70 d Ringkøbing Markjorder

Tinglyst: 11.01.1969.

Titel: Byplanvedtægt

Matr.nr. 74 c Ringkøbing Markjorder

Tinglyst: 16.01.1969.

Titel: Byplanvedtægt.

Tinglyst: 11.07.1975.

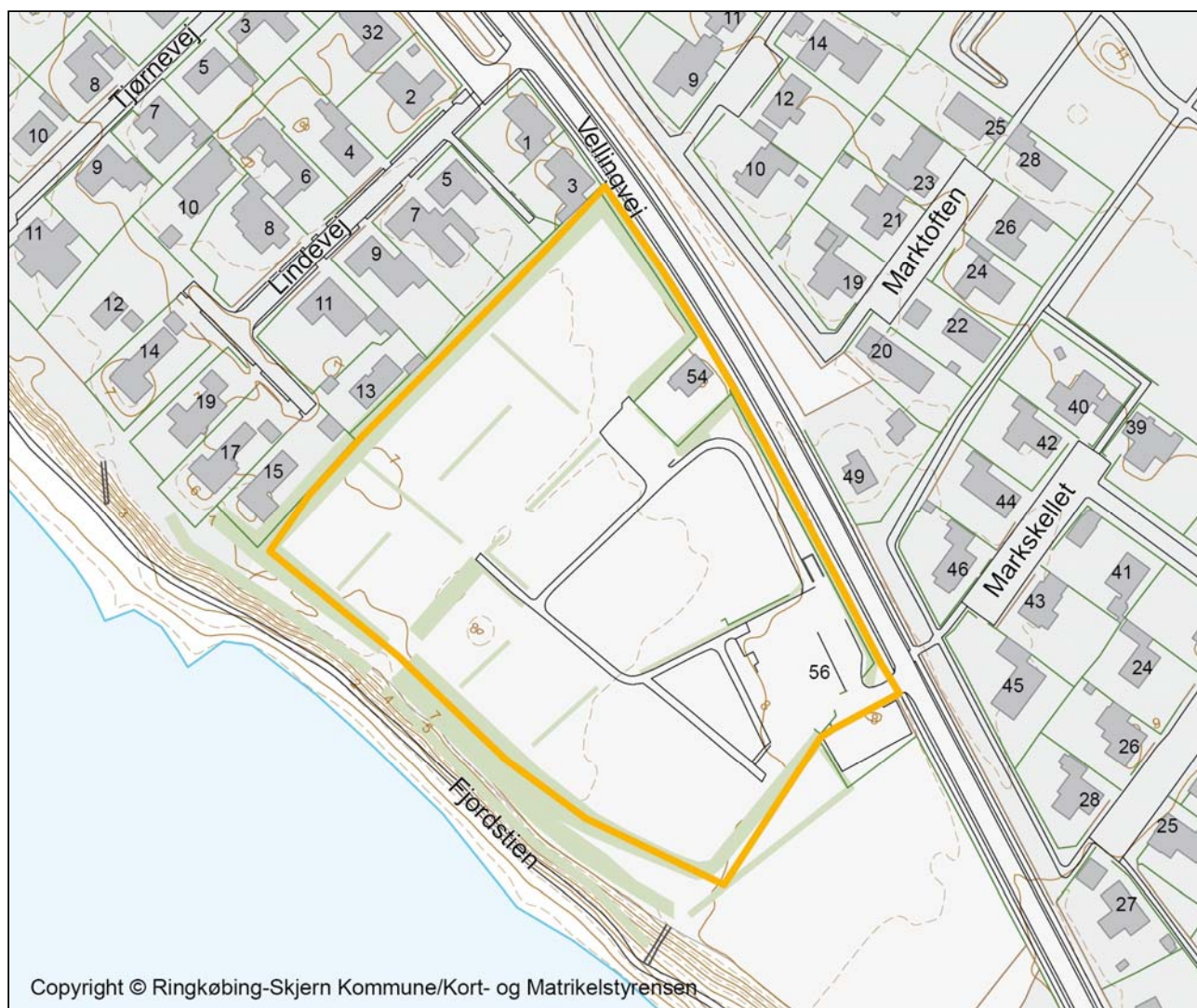
Titel: Dok. om fredning, om resp.

Se lokalplanens side 10 om fredningskendelse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.500

Indledning

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

at området kan anvendes til boligformål,

at der kan opføres bebyggelse som åben, lav bebyggelse,

at ny bebyggelse får et sådan udseende, at den indpasses bedst muligt i området,

at området vejbetjenes fra Vellingvej,

at sikre nogle ”kig” fra Vellingvej ned mod Ringkøbing Fjord,

at offentligheden sikres adgang til Ringkøbing Fjord og til arealerne langs fjorden – herunder boligområdets fælles friarealer.

2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: 70 b, 70 d, del af 68, del af 74 c Ringkøbing Markjorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, Ia og II, som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone. Zoneforholdet fastholdes.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

- boligformål.

3.2. Anvendelse, delområde I og Ia

Området må kun anvendes til boligbebyggelse opført som åben, lav bebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Ved åben, lav bebyggelse må der kun opføres én bolig for én familie på hver ejendom.

Boligen må kun anvendes som helårsbolig (ikke til ferieformål/feriehusudlejning).

Inden for området må der ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, ry-stelser eller ved sit udseende eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.

Inden for området må der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Inden for området må der opføres transformestationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

3.3. Anvendelse, delområde II

Området må kun anvendes til fælles friareal.

4. Udstykning

4.1. Udstykning skal ske i princippet som vist på Bilag 3.

Ingen grund til åben, lav boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 700 m² og større end 1.300 m².

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser m.m.

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en helårsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodisk ophold for ejeren og dennes familie.

En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformestationer i området, hvis der bliver behov for det.

Herfra dog undtaget matr. nr. 70 b og 70 d Ringkøbing Markjorder, der tillades sammenlagt, uanset at de ved sammenlægning udgør et areal mindre end 700 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Facadebyggelinie

Bebyggelse langs vej B-B og C-C skal placeres med facade parallel med vejskel til de nævnte veje (se Bilag 3).

På øvrige ejendomme skal bebyggelse opføres med facade parallel med nærmeste vej-, sti- eller naboskel.

5.2. Afstand til naboskel

Ny bebyggelse langs lokalplanområdets nordvestlige afgrænsning (de 3 nordvestligste grunde) må ikke placeres nærmere end 5 m fra naboskel.

5.3. Afstand til vej og sti

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel af vej A-A, B-B og C-C samt fra sti a-a (se Bilag 3).

Ang. bebyggelse langs Vellingvej, se pkt. 8.5.

5.4. Afstand til støjvold/støjskærm

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra støjskærm / fod af støjvold langs Vellingvej.

5.5. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent for bebyggelse i 2 etager maks. 40 for den enkelte ejendom – dog max 350 m².

Bebyggelsesprocent for bebyggelse i 1 etage maks. 30 for den enkelte ejendom – dog max 250 m².

Ved beregning af bebyggelsesprocent indgår grundens andel i det fælles friareal. Andelene i friarealet fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundens størrelse.

Inden for den bebyggelige del af lokalplanområdet er det således muligt at opføre en tættere bebyggelse end i de omliggende boligområder.

5.6. Etager

1 eller 2 etager uden udnyttelig tagetage.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

5.7. Bygningshøjde

For bebyggelse i 1 etage: Højde maks. 3,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For bebyggelse i 2 etager: Højde maks. 6,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen. For bebyggelse inden for de på bilag 3 med skravering viste ejendomme må højden dog kun være maks. 4,5 m målt fra eksisterende terræn og maks. 5,5 m over nyt terræn nedgravet maks. 1,0 m under eksisterende terræn.

5.8. Sokkelhøjde

Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,25 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.9. Sokkelkote

Ny bebyggelse skal opføres med sokkelkote på minimum 1,06 m DVR90.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.

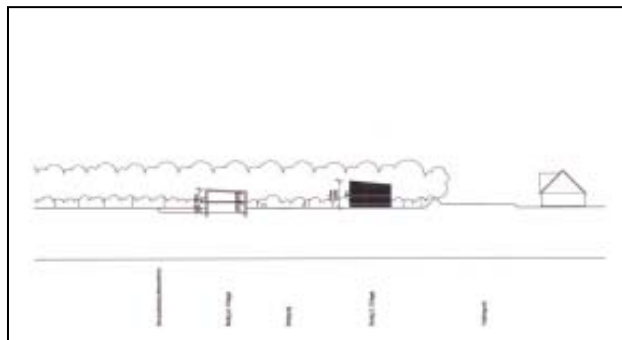
Bebyggelsen skal fremstå som en nutidig arkitektur med enkle og rene linier. Garager, carporte og udhuse skal integreres i bebyggelsen således, at den fremstår som en helhed.

Bebyggelsen skal på den enkelte grund fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

6.2. Farver

Ved maling af bebyggelse i hele lokalplanområdet (murværk såvel som træværk) må kun anvendes hvid, sort og dæmpede jordfarver.

Tage må kun udføres med følgende farver: sort, sortgrå og naturzink eller materialets naturfarve (se stk. 6.4).



Principsnit

Efter § 6 i byggeloven kan Byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes signalfarver (stærke farver).

Vinduer og døre må males hvid, sort eller blandinger af hvid og sort.

Garager, carporte og udhuse skal udføres i farve, som på bebyggelsen, den er knyttet til.

6.3. Facader

Facader skal udføres som blank murværk i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer, der efter Byrådets vurdering, vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Garager, carporte og udhuse skal udføres i materialer som bebyggelsen, den er knyttet til.

6.4. Tage

Tage skal udføres som halvtage med en hældning på mellem 5 og 15° og med fald mod Vellingvej.

Tage skal dækkes med tagpap, græstørv, zink eller tilsvarende materialer, der vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller.

Glansværdi må maks. være 30 % og refleksionsværdi maks. 2,5%.

6.5. Vinduer i tagflader

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Det enkelte vindues bredde må ikke overstige 0,8 m.

Såfremt vinduespartier indgår som en del af den samlede arkitektur vil der efter Byrådets konkrete vurdering kunne gives tilladelse til andre vinduesplaceringer og -bredder.

6.6. Skorstene

Skorstenspiber skal udføres, så de indgår som en del af den samlede arkitektur.

6.7. Vinduer og døre

Vindues- og dørrammer samt karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

6.8. Solfangere

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.

6.9. Skilte

Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt. Herfra dog undtaget et husnummer- og navneskilt i et for et boligområde sædvanligt omfang.

Ved indretning af erhverv (se punkt 3.2) vil der efter en konkret vurdering gives tilladelse til mindre erhvervsmæssige skilte og lysinstallationer, når de ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:

Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra.

Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.

Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe unødige reflekser.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Større nyplantninger og større ændringer af eksisterende beplantning på fællesarealer skal ske efter en samlet godkendt plan.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelser og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden i området skal overholdes.

7.2. Beplantning

Der må ikke plantes træer og buske, som med deres højde og omfang vil kunne genere de bagest beliggende bebyggelsers udsigt til Ringkøbing Fjord. Der skal således anvendes lavtvoksende plantetyper.

7.3. Bevaring af beplantning

Den på Bilag 3 viste eksisterende beplantning skal bevares i en bredde af 3 m regnet fra naboskel.

Hvis beplantningen på grund af sygdom, fare for omgivelserne eller tilsvarende må fjernes, skal

den i **stk. 11.1** anførte grundejerforening retablere beplantningen ved førstkommende plantesæson efter fjernelsen.

7.4. Beplantning, støjdemping

Se bilag A, trafikstøj

Det område, der på Bilag 3 er vist som et 5 m bredt bælte mod Vellingvej, må kun anvendes til etablering af anlæg til støjdemping af trafikstøj fra Vellingvej.

Støjdempingen skal udformes som beplantet jordvold eller som beplantet støjskærm efter Byrådets nærmere godkendelse. Ved etablering af støjskærm skal restarealet udlægges i græs.

7.5. Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn eller som hegn af naturlige materialer som eksempelvis natursten, tørv og tilsvarende materialer, der harmonerer med omgivelserne.

Hegn i tilknytning til bebyggelse må dog også udføres i samme materialer og farver som bebyggelsen.

Hegn mod offentlig vej, sti og fælles friareal (delområde II) skal udføres som levende hegn og fremstå med ensartet hæktype inden for hele lokalplanområdet.

Nye levende hegn langs veje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.

Der skal etableres beplantning i en højde på maksimalt 70 cm mellem de enkelte grunde og det fælles friareal. (Delområde II).

Etablering af beplantning på maksimalt 70 cm mellem de enkelte grunde og det fælles friareal sikrer at udsigten fra de enkelte ejendomme bevares, men at der stadig er en markering mellem det private område og det fælles friareal.

7.6. Opholdsarealer

Ved indretning af virksomhed i boligbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for virksomheden.

Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine el. lign.).

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

7.7. Belægning

Højst 10% af den enkelte grunds areal må belægges med belægningssten eller skærver.

Parkerings- og indkørselsarealer kan om nødvendigt udføres med græsarmeringsnet for at opfylde krav til parkering, se pkt. 8.7.

7.8. Friareal, beplantning

Friarealer inden for delområde II må kun fremtræde som græsklædte arealer uden beplantning.

Ændring af eksisterende forhold inden for delområde II må dog kun ske såfremt der er givet dispensation fra Naturstyrelsen Vestjylland.

7.9. Boligveje, beplantning

Rabatarealer langs boligveje må kun fremtræde som græsklædte arealer uden beplantning.

7.10. Terrænregulering

Inden for delområde I og Ia må terrænændringer på mere end +/- 1,0 m samt fjernelse af eksisterende terrænanlæg ikke finde sted uden Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde og kan kun forventes tilladt, når formålet er:

- at sænke bygningshøjden ved at ”trykke” bebyggelsen ned i landskabet,
- at sikre bebyggelsen mod trafikstøj,

og under forudsætning af at landskabet modelles, så det virker naturligt i forhold til omgivelserne og at terrænændringer ikke skaber farer for jordskred, overfladevand og lignende på naboejendomme – herunder vej- og stiarealer.

Inden for delområde II må der ikke foretages terrænændringer.

7.11. Oplag

Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ejendommens ubebyggede arealer.

7.12. Belysning og inventar

Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer skal begrænses og må kun udføres som pulverbelysning eller som sti- og parkarmatur.

Information om belysningsanlæg kan indhentes hos Ringkøbing-Skjern Kommune.

Inden for delområde II må der ikke etableres belysning.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Vellingvej via den eksisterende overkørsel til den offentlige parkeringsplads øst for lokalplanområdet, 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.

På sigt kan der opnås dispensation til ændret vejadgang via vej B-B, såfremt udstykker eller grundejerforening kan opnå aftale med ejeren af ejendommen Vellingvej 54 om nedlæggelse af dennes overkørsel, og at der i stedet sikres vejret til ejendommen via vej A-A.

8.2. Vejudlæg og -anlæg

Interne veje benævnt A-A og C-C skal udlægges i en bredde af minimum 8,0 m og anlægges i en bredde af minimum 5 m.

Alle veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

Intern vej benævnt B-B skal udlægges i en bredde af minimum 9,0 m og anlægges i en bredde af minimum 5 m.

I forbindelse med godkendelse af bygge- og anlægsarbejder kan bygningsmyndigheden – som supplement til de almindelige køreveje - om nødvendigt kræve anlæg af befæstede brandveje.

Eventuelle vendepladser skal anlægges i en bredde af minimum 15 x 15 m.

Veje skal ved belægning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og vejanlægget virker harmonisk og indbydende.

8.3. Overkørsler

Fra hver enkelt boligejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 5 m. Der må ikke etableres nye overkørsler fra de enkelte parceller til Vellingvej.

Placering af overkørsel og ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.

8.4. Oversigtsarealer

Ved adgangsvejens udmunding i Vellingvej pålægges oversigtslinier på minimum 3 x 120 m.

8.5. Vejbyggelinie

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 10 m fra vejmidte af Vellingvej.

På arealer mellem vejskel og vejbyggelinie må der ikke etableres faste anlæg såsom vej, støjvold og bebyggelse.

8.6. Stier

Mellem Vellingvej og det fælles friareal skal der udlægges areal til sti a-a og b-b. Sti a-a skal ud-

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

lægges i en bredde af 2,5 m og sti b-b udlægges i en bredde af 4,0 m, som vist i princip på Bilag 3. Stierne skal anlægges i en bredde af minimum 2,0 m.

I forlængelse af sti a-a og b-b skal der anlægges sti c-c og d-d med forbindelse til de eksisterende stier ned til Ringkøbing Fjord, som vist i princip på Bilag 3.

Stiernes endelige placering og udformning vil afhænge af den endelige udstykningsplan.

8.7. Parkering

Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

Der skal reserveres areal til minimum 2 P-pladser pr. bolig.

Ved etablering af erhvervsbebyggelse, som anført i **stk. 3.2** skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² etageareal til virksomhedsformål.

Al form for parkering skal ske inden for lokalplanområdet.

Som del af vejarealet skal der langs den ene side af vej B-B i en bredde af 2,0 m udlægges areal til længdeparkering til brug for gæsteparkering.

8.8. Befæstelse af veje, stier og parkeringsarealer

Veje, stier og parkeringsarealer skal være befæstet med følgende materiale:
sort asfalt, græsarmeringssten, cementfliser, brosten, eller tilsvarende materialer efter Byrådets nærmere godkendelse.

Stier inden for delområde II må kun anlægges i grus, stenmel eller strandskaller.

Parkeringsarealer langs vej B-B skal befæstes med græsarmeringssten.

Ændring af eksisterende forhold inden for delområde II (etablering af sti c-c og d-d) må dog kun ske såfremt der er givet tilladelse hertil af Naturstyrelsen Vestjylland.

En standardbestemmelse der skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler i andre områder end i erhvervsområder.

Der henvises i øvrigt til gældende parkeringsbekendtgørelse for Ringkøbing Skjern Kommune.

Ændring af eksisterende forhold inden for delområde II må dog kun ske såfremt der er givet tilladelse hertil af Naturstyrelsen Vestjylland..

8.9. Tilgængelighed

Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik - herunder personer i kørestol.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.

I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, fjernvarme, el, telefon og TV m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal anbringes bag skellinie mod vej. Forsyningsskabe skal placeres, så de ikke er synlige fra vej.

9.3. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

9.4. Varmeforsyning

Ny bebyggelse – herunder større om- og tilbygninger - skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

I forbindelse med lokalplanarbejdet vil der blive udarbejdet projektforslag for varmforsyningen i området. Byrådet er pligtig til at meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opfylder byggelovens klassifikationskrav for lavenergihuse.

Der må ikke installeres el-opvarmning i området.

Vedvarende energiformer til opvarmning må kun etableres efter Byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.5. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentligt vandværk (Ringkøbing Forsyning).

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand - eksempelvis formål som toiletskyl, bilvask og vanding - må ske ved opsamlet regnvand.

Anlæg for behandling af regnvand skal holdes totalt adskilt fra drikkevandsforsyningen jfr. Installationsnormerne

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

9.6. Kloakering

Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Regnvand kan tillades tilsluttet nedsivningsanlæg efter Byrådets nærmere godkendelse.

Eksisterende spildevandsledning (se Bilag 2) skal fjernes i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet.

Ved etablering af ny spildevandsledning skal eventuel pumpestation placeres i vejareal B-B med en ca. placering som angivet på Bilag 3.

9.7. Renovation

Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbage trukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og sti og må ikke være til gene i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

10. Miljø

10.1. Støj fra biltrafik

Støjniveauet fra trafik må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

Ved opførelse af ny bebyggelse og tilbygning på bebyggelse langs Vellingvej skal støjfølsomme aktiviteter placeres minimum 23 m fra vejmidte af Vellingvej. Sådanne indendørs aktiviteter kan dog placeres nærmere vejmidte, såfremt bygningen sikres mod støj og det indendørs støjniveau herefter ikke forventes at overstige de i henhold til miljøloven til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støj for den pågældende bygnings anvendelse.

Ved støjniveau på mere end 58 dB ved den enkelte bygning, skal der isoleres mod den udefra kommende støj, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 33 dB.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1985 – Trafikstøj i boligområder - skal ny boligbebyggelse og opholdsarealer placeres og indrettes således, at de fra vejtrafik ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A). Med udgangspunkt i en årsdøgnstrafik på ca. 2.700 køretøjer på Vellingvej svarer det til en zone på ca. 23 m regnet fra vejmidte.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Ved ændret anvendelse af ejendommene langs Vellingvej skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at støjni-veauet på ejendommenes udeopholdsarealer ikke overstiger de vejledende grænseværdier for opholdsarealer.

10.2. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse.

I henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af Planloven skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07-18 lørdage kl. 14-18	kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhuse	40	35	35

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende kommuneplan samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

11. Grundejerforening

11.1. Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3. Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 13 kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

11.4. Oprettelse

Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 25% af de udstykkede grunde inden for lokalplanens område er solgt.

11.5. Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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

12.1. Varmeforsyning

Ny bebyggelse – herunder større om- og tilbygninger – må ikke tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendte varmforsyningsprojekt.

12.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt vandforsyningsanlæg.

12.3. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak (Ringkøbing-Skjern Kommunes kloakforsyning).

12.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens **stk. 8.7.**

12.5. Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjvold/støjskærm som anført under lokalplanens **stk. 7.4.**

12.6. Spildevandsledning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den eksisterende spildevandsledning (se Bilag 2) er fjernet.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Partiel byplanvedtægt nr. 1.

Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte lokalplan 303 ophæves Partiel byplanvedtægt nr. 1, for et område syd for Vellingvej, tinglyst 16.01.1969, for det område, der er omfattet af Lokalplan 303.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Partiel byplanvedtægt nr. 1 delvist aflyst.

14. Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 303 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 68 Ringkøbing Markjorder

Tinglyst: 29.08.1969.

Titel: Dok. om byggelinier mv. skel/byggeretspligt, skel mv. færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og Kulturministeriet.

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.

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.

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.

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.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

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.

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

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 17. maj 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 1. juni 2011.

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

Støj fra trafik: Bilag A

Lokalplan 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: <ul style="list-style-type: none">- sommerhusområder- grønne områder og- campingpladser	L_{den} 53 db L_{den} 53 db	L_{den} 33 db
Rekreative områder i/nær byområder: <ul style="list-style-type: none">- bydelsparker, kolonihaver,- nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 db	
Boligområder: <ul style="list-style-type: none">- boligbebyggelse- daginstitutioner mv.- opholdsarealer	L_{den} 58 db L_{den} 58 db L_{den} 58 db	L_{den} 33 db L_{den} 33 db
Offentlige formål <ul style="list-style-type: none">- hospitaler- uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 db L_{den} 58 db	L_{den} 33 db L_{den} 33 db
Liberale erhverv mv. <ul style="list-style-type: none">- hoteller- kontorer mv.	L_{den} 63 db L_{den} 63 db	L_{den} 33 db L_{den} 38 db

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. Nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støj-isolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
 - Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
 - Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.
- For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

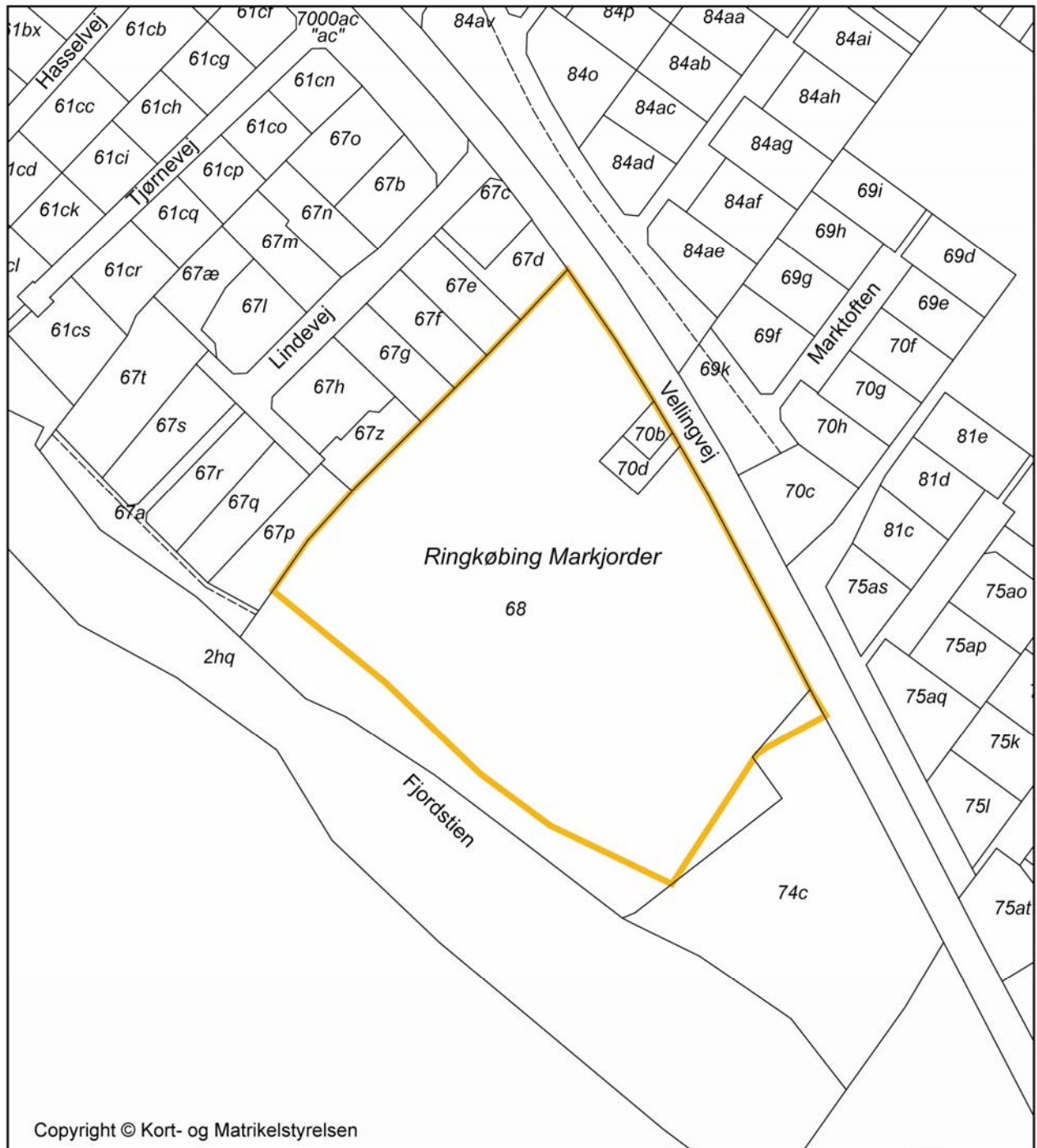
Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutionsbbygninger samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing



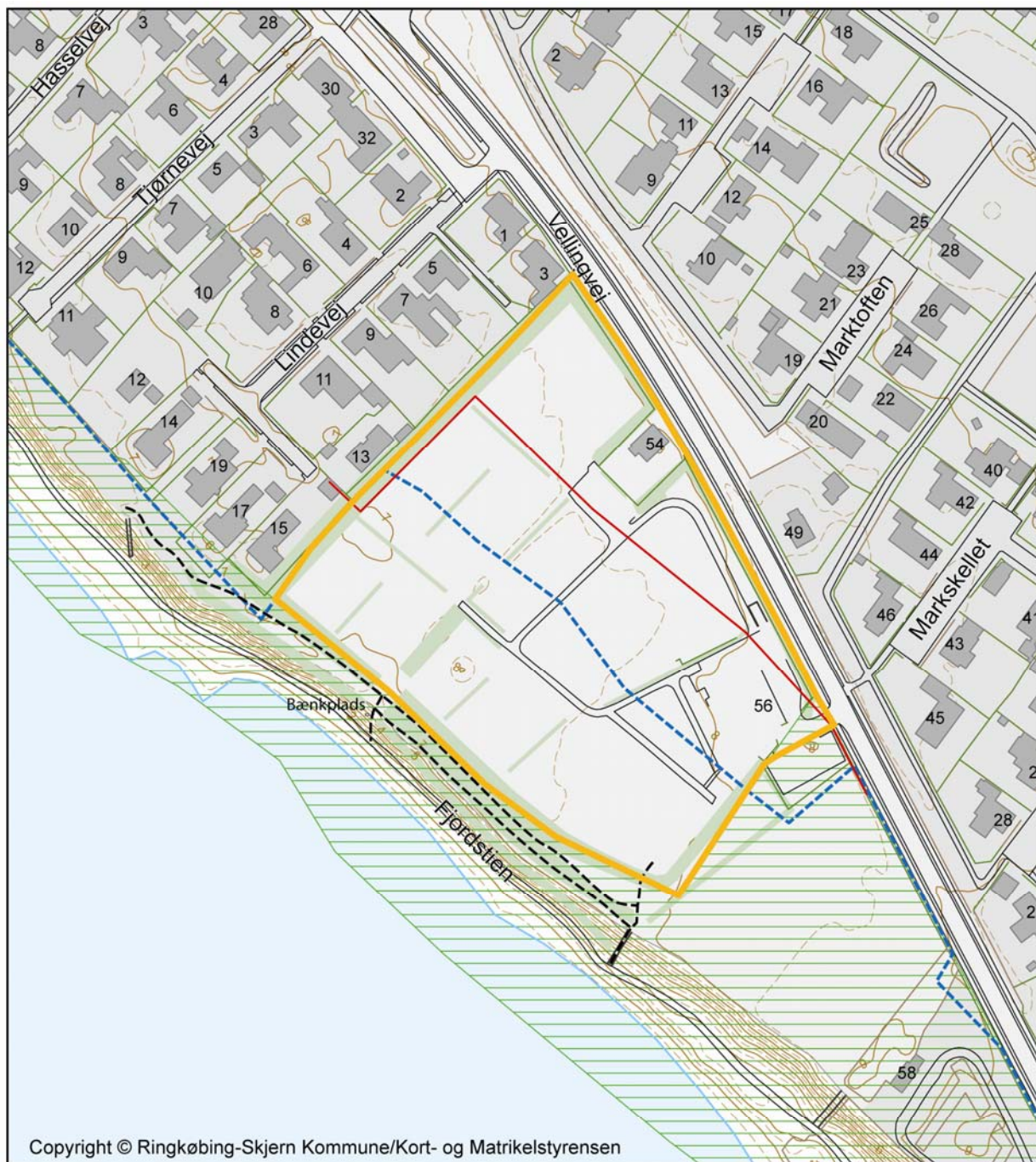
— Lokalplangrænse

Mål 1: 2.500

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing



— Lokalplangrænse
— 0,5 / 1m Højdekurver

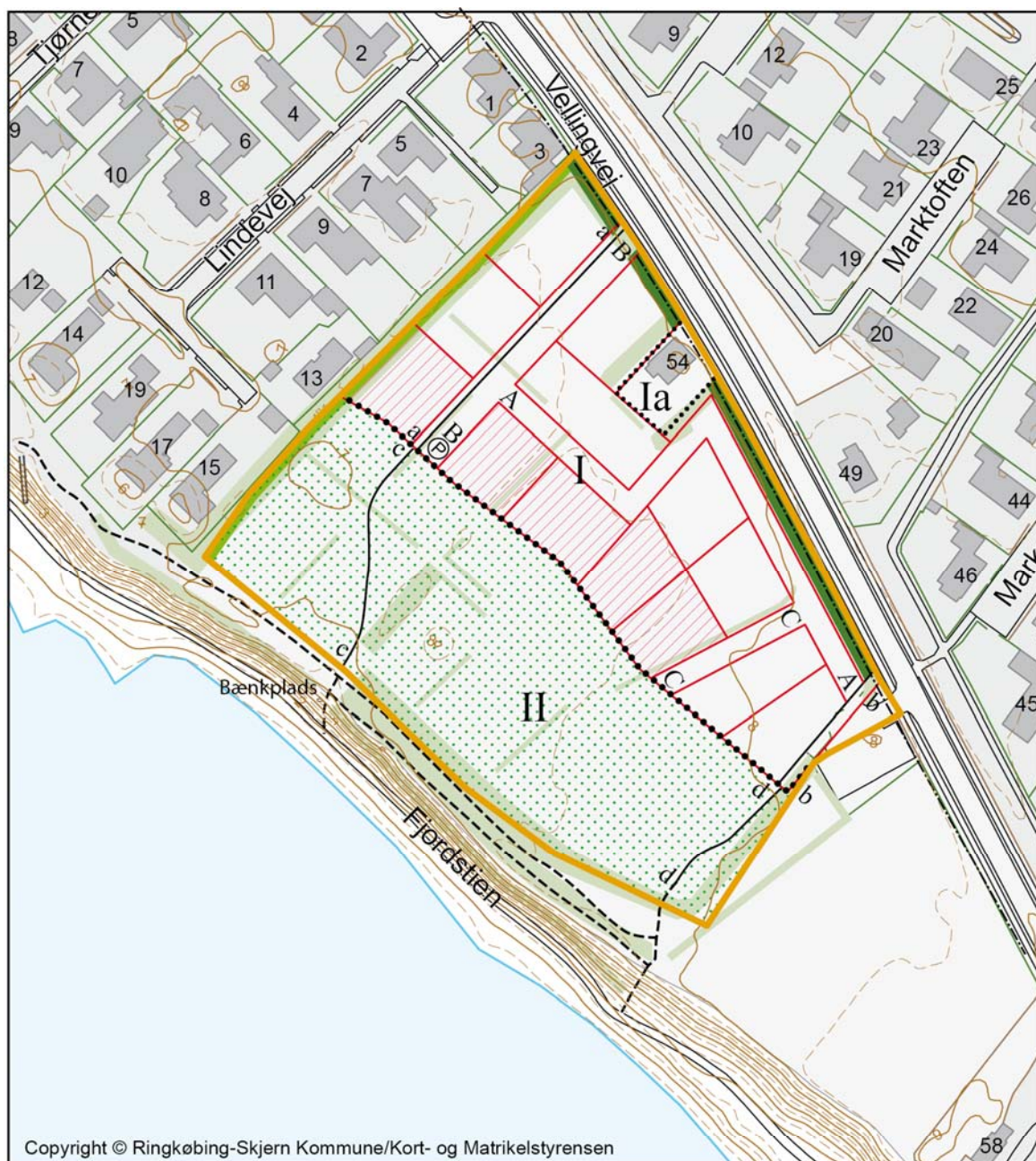
— Fredede områder
- - - Strandbeskyttelseslinie
— Spildevandsledning
- - - Eksisterende stier

Mål 1: 2.500

Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 303

Boligformål, Vellingvej, Ringkøbing



- | | | |
|------------------------|---|--------------|
| — Lokalplangrænse | ----- Eksisterende sti | Mål 1: 2.000 |
| Delområde grænse | Bevaringsværdig beplantning | |
| I Delområde nr. | Beplantet støjskærm/jordvold | |
| A-A Ny vej | Fælles friareal | |
| a-a Ny sti | Bygningshøjde max. 4,5 m over eksisterende terræn | |
| --- Vejbyggelinie | Ⓟ Pumpestation | |