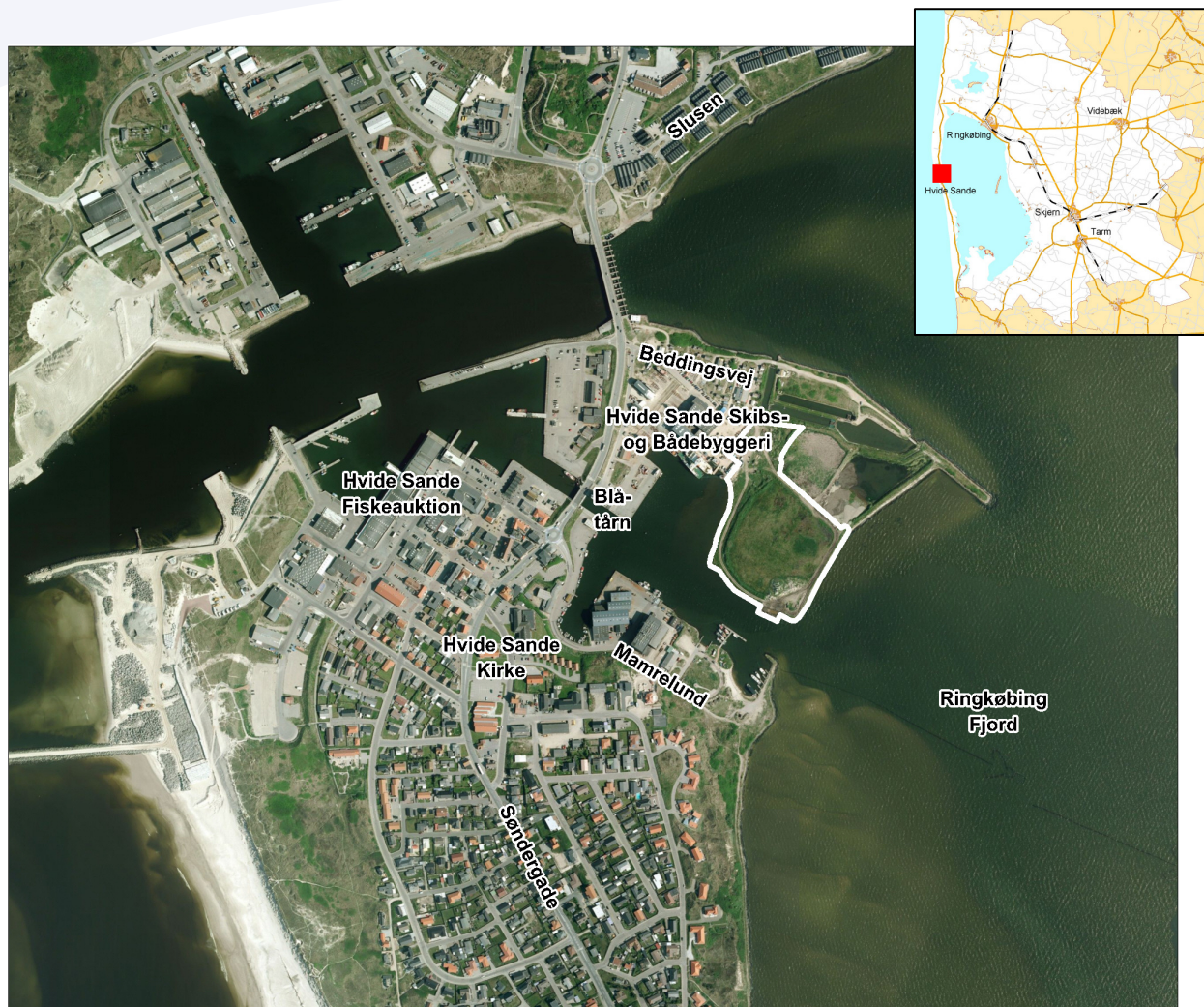


Lokalplan nr. 362

for et område til havneerhverv, Beddingsvej,
Hvide Sande



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
1. april 2014



Ringkøbing-Skjern Kommune

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

Nærmere oplysninger

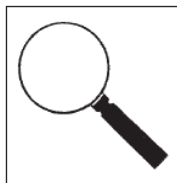
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Toften 6
6880 Tarm
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser lokalplanområdets beliggenhed i Hvide Sande.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



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

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder side 15

Miljøvurdering side 15

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 16

Servitutter side 16

Planbestemmelser

Indledning side 17

1. Formål side 18

2. Område og zonestatus side 18

3. Arealanvendelse side 18

4. Udstykning side 19

5. Bebyggelsens placering og omfang side 19

6. Bebyggelsens udseende side 20

7. Ubebyggede arealer side 21

8. Veje, stier og parkering side 21

9. Tekniske anlæg side 22

10. Miljø side 22

11. Grundejerforening side 22

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 22

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 23

14. Servitutter side 23

15. Retsvirkninger side 23

Vedtagelsespåtegning side 25

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen side 25

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. 13

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 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:1.000. Luftfoto optaget i 2012.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er et ønske om at etablere et solfangeranlæg på et havneareal i Hvide Sandes Østhavn.

Ønsket om at etablere et solfangeranlæg er ikke i overensstemmelse med gældende planlægning. Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervs- og offentligt formål og i Lokalplan nr. 79, delområde 2b og 2c, udlagt som havneerhverv og slutdepot for havnesediment. Den ændrede arealanvendelse forudsætter udarbejdelse af nyt plangrundlag for området.

For også at fremtidssikre områdets anvendelse, foreligger der et ønske om at give videre rammer end blot teknisk anlæg/solfangeranlæg. Dette for at mi-

nimere sandsynligheden for igen at ændre plangrundlaget, hvis intentionerne om at etablere solfangeranlæg ikke realiseres, eller hvis der på sigt bliver behov for andre havnerelaterede aktiviteter.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 23. september 2013, at der kan igangsættes udarbejdelse af lokalplan for et område til havneerhverv.

Formålet med lokalplanen er således, at udlægge området til havneerhverv med mulighed for at etablere tekniske anlæg såsom solfangeranlæg.

Redegørelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger øst for centrum af Hvide Sande i Østhavnen. Området ca. 3,3 ha stort og ligger i byzone.

Området fremstår i dag som ubebyggede arealer, hvor størstedelen af området fungerer i dag som slutdepot for havnesediment, dvs. som "endestation" for det sand, der renses op fra havnebassiner og sejlrender for at vedligeholde disse.

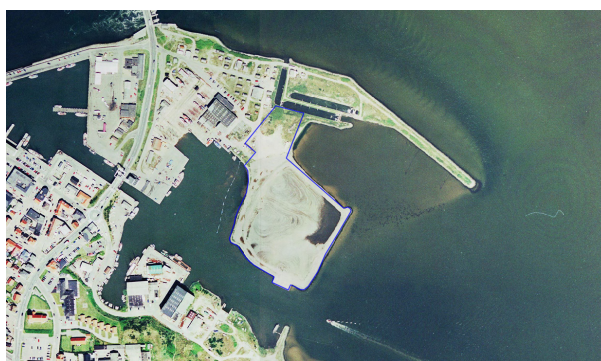
Terrænet er forholdsvis jævnt i hele området i kote ca. 2 m. Dog findes der i det sydøstlige hjørne en større "bunke" havnesediment, der syner som en mindre bakke.

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag fra Beddingsvej med forbindelse til interne grusveje.

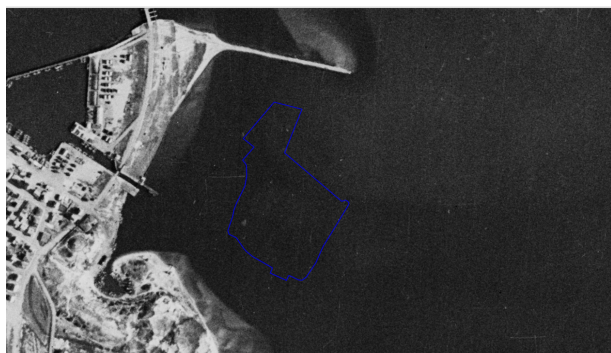
Som det fremgår af serien af ortofotos nedenfor, har lokalplanområdet og dets omgivelser gennemgået en væsentlig forandring siden 1945. Fra at være ikke eksisterende/vandareal til at fungere som slutdepot, tages skridtet nu til at kunne anvende de nye landarealer til nye havneaktiviteter.



Ortofoto 1995.



Ortofoto 2002.



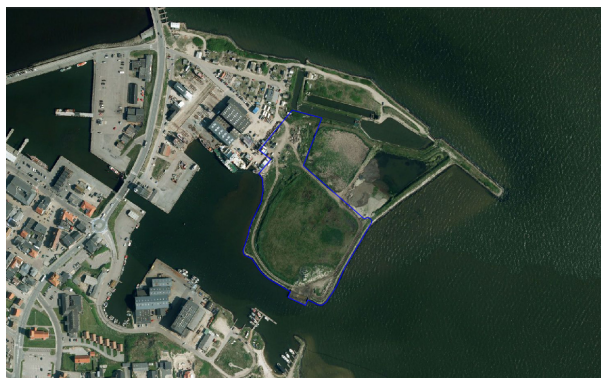
Flyfoto 1945.



Ortofoto 2008.



Ortofoto 1954.



Ortofoto 2012.

Redegørelse Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Mindre bakke af
havnesediment

Boliger på Østergade syd
for lokalplanområdet

Lokalplanområdet fremstår i dag primært som ubebyggede, græsklædte arealer af havnesediment.



Mindre redskabsskure og røgeri ved Beddingsvej nordvest for lokalplanområdet.



Hvide Sande Skibs-
og Bådebyggeri

Lokalplanområde

Lokalplanområdet og omgivelser set fra Mamrelund syd for lokalplanområdet.



Stemningsbillede fra Beddingsvej med put'n'take-sø og dambrug i baggrunden.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod øst, syd og vest er lokalplanområdet afgrænset af vand – Ringkøbing Fjord mod øst og Hvide Sande Havn mod syd og vest.

Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af øvrige opfyldningsarealer, der ligeledes fremstår som græsklædte arealer. Desuden findes søer, der anvendes til dambrug og put'n'take-sø.

Nordvest for lokalplanområdet findes Hvide Sande Skibs- og Bådebyggeri samt flere mindre redskabsskure og enkelte røgerier.

Det er tanken, at yderligere arealer øst for lokalplanområdet skal fungere som slutdepot for havnesediment. Den senere anvendelse af det nye landareal er ukendt.

Syd for lokalplanområdet findes havnebassiner med lystbåde og husbåde.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanens område inddeles i to delområder med formålet at fastlægge forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Anvendelse

Fælles for anvendelsen af de to delområder er, at de kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3, herunder havneaktiviteter såsom slutdepot, bedding, bådebyggeri, reparationsvirksomhed, produkthandel, slæbested o. lign. samt ikke-erhvervmæssigt dyrehold. Desuden at delområderne kan anvendes til færdsels- og parkeringsarealer samt mindre anlæg til områdets tekniske forsyning. I ingen af delområderne må der ikke opføres eller indrettes boliger eller anden miljøfølsom anvendelse.

Delområde I kan yderligere anvendes til akkumuleringsstank og teknikbygninger. Delområde II kan

Redegørelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

yderligere anvendes til tekniske anlæg såsom solfangeranlæg.

Bebyggelse

Bebyggelsens rumfang i forhold til grundarealets størrelse må ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ i begge delområder. Højden af bebyggelse må ikke overstige 20 m i delområde I og 8,5 m i delområde II. En tilladt højde på 20 m er for at muliggøre en akkumuleringsstank til et solfangeranlæg, hvori væsken der opvarmes i solfangerne opbevares indtil behovet for at udnytte varme opstår. Højden af solfangeranlæg må ikke overstige 2 m.

For den ydre fremtræden af solfangeranlæg fastlægges det, at disse skal antirefleksbehandles. Desuden at disse skal fremstå ens, hvad angår type og farve, hvilket vil medvirke til at skabe et ensartet udtryk.



Eksempel på solfangeranlæg hvor der er græssende får imellem panelerne.



Eksempel på solfangeranlæg med teknikbygning og akkumuleringsstank (blå silo) i baggrunden.

For bebyggelsens ydre fremtræden fastlægges det, at arkitekturen skal tilpasses det maritime miljø og

øvrige havnebebyggelse. Desuden at farver skal holdes i jordfarver blandet med hvid, sort og/eller grå, og at materialer ikke må være reflekterende.

Trafik

Med lokalplanen sikres det, at området fortsat har vejadgang fra Beddingsvej. Det muliggøres, at der kan etableres veje og stier uden at placeringen af disse fastlægges yderligere. Behovet og placering af veje og stier vil afhænge af områdets anvendelse.

Landskab, beplantning og ubebyggede arealer

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres hegn i området, som levende hegn og/eller trådhegn. Dette kan være aktuelt, såfremt der skal græsse mellem solfangeranlæg.

Der åbnes desuden mulighed for, at der kan foretages terrænregulering på op til 5 m. Dette skyldes, at der foreligger et konkret ønske om at opfylde arealet med mere havnesediment, hvorved der kan skabes en sydvendt skråning, der er ideel for placering af solfangere. Et muligt princip for terrænregulering er vist nedenfor.



Skitseforslag til terrænregulering, der sikrer, at solfangeranlæg kan placeres på en sydvendt skråning.

Miljø

Med lokalplanen fastlægges det, at der kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-3 jf. Miljøministeriets Håndbog om miljø og planlægning. Miljøklasserne bruges som et vejledende grundlag, og der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af den enkelte virksomhed og dens aktiviteter.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Størstedelen af Ringkøbing Fjord er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde, og lokalplanområdet ligger således indenfor et såkaldt "Natura 2000-opland".

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at lokalplanen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter, da lokalplanen alene muliggør en præcisering af anvendelsen af et allerede udlagt og anvendt område til havneaktiviteter.

Forholdet til kysten

Området ligger indenfor den kystnære del af byzonen indenfor et eksisterende havneområde. Jævnfør Planloven § 5b, stk. 1 må der kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Med nærværende lokalplan inddrages ikke nye arealer til byzone.

For al planlægning indenfor den kystnære del af byzonen, skal der i lokalplaner jf. Planlovens § 16, stk. 3 og 4 redegøres for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse. Såfremt denne overstiger 8,5 m og afviger væsentlig i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal kommunen også give en begrundelse herfor.

Nærværende lokalplan fastlægger, at ny bebyggelse ikke må overstige 20 m i højden i delområde I og 8,5 m i højden i delområde II. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom. I forhold til Lokalplan nr. 79 er der ikke ændret på den maksimale bygningshøjde indenfor delområde I. For delområde II er der i Lokalplan nr. 79 ikke fastlagt nærmere bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering. Begrundelsen for at videreføre bygningshøjden på op til 20 m skal findes i behovet for at opføre en akkumuleringskøle-tank indenfor delområde I. I omgivelserne findes flere bygninger med en højde over 8,5 m bl.a. Hvide Sande Skibs- og Bådebyggeri. Ny bebyggelse vil således ikke afvige væsentligt i højde og volumen fra omkringliggende, eksisterende bebyggelse.

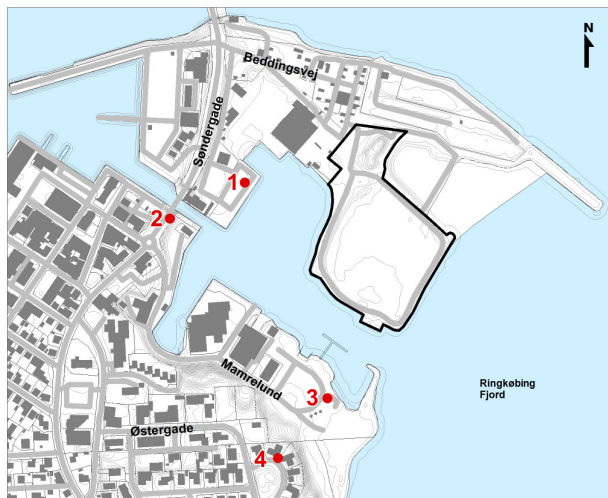
Det påtænkte solfangeranlæg er visualiseret nedenfor til belysning af de landskabelige forhold og den visuelle påvirkning i forhold til kysten og anden bebyggelse. Højden af det viste solfangeranlæg er 2 m, som det fastlægges i lokalplanens bestemmelser. Den forventede terrænregulering er indarbejdet i den underliggende terrænmodel. Solfangeranlæggets højde er derfor målt fra det fremtidige terræn.

Visualiseringerne er udarbejdet på fotos af de eksisterende forhold, som er optaget fra forskellige fotostandpunkter, der fremgår af kortet nedenfor. Fotostandpunkterne er udvalgt således, at de illustrerer, hvordan solfangeranlægget vil fremstå fra væsentlige udsigtpunkter, hvor mange mennesker normalt har deres daglige færdsel. De anvendte fotografier til visualiseringerne er optaget med et digitalt Canon EOS 5D Mark II kamera med optik på 35 mm brændvidde. Fotostandpunkterne er fastlagt ved at anvende GPS målte paspunkter i programmet PhotoModeler, hvor der benyttes et kalibreret kamera således, at det er muligt at korrigere billederne for linseforvrængninger. Fotografierne er taget primo oktober 2013. Alle visualiseringer er udført i programmerne 3D Studio Max og Adobe Photoshop.

Redegørelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Beliggenheden af fotostandpunkter ift. lokalplanområdet.

Den påtænkte akkumuleringsstank og teknikbygninger er ikke visualiseret, da behovet, placering og omfang endnu ikke er fastlagt.

Andre anvendelser end solfangeranlæg er ikke visualiseret, selvom lokalplanen muliggør andre anvendelser. Bestemmelser for omfang og placering sikrer, at ny bebyggelse ikke vil afvige væsentligt fra omkringliggende, eksisterende bebyggelse.



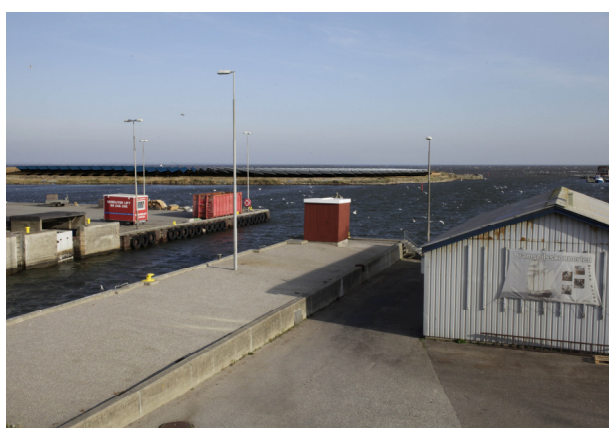
Fotopunkt 1: Eksisterende forhold



Fotopunkt 1: Fremtidige forhold



Fotopunkt 2: Eksisterende forhold



Fotopunkt 2: Fremtidige forhold

Redegørelse Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Fotopunkt 3: Eksisterende forhold



Fotopunkt 3: Fremtidige forhold



Fotopunkt 4: Eksisterende forhold



Fotopunkt 4: Fremtidige forhold

Lokalplanområdet vil med et solfangeranlæg ændre karakter fra ubebyggede arealer til et område med et større teknisk anlæg. Solfangeranlægget vil være synligt fra alle fire fotostandpunkter, og det vil syne som en større, mørk flade.

Det vurderes, at det påtænkte solfangeranlæg ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt, da solfangeranlægget vil blive oplevet fra et i forvejen teknisk præget landskab og havnemiljø.

Miljømæssige forhold

Som tidligere nævnt og illustreret, har lokalplanområdet og dets omgivelser gennemgået en væsentlig forandring siden 1945. Området er udbygget etapevis, og hver etape er blevet screenet iht. VVM-bekendtgørelsen ligesom der er givet miljøgodkendelse med en række vilkår til hver etape. Dette indebærer, at slutdepotet for havnesediment opfylder gældende lovgivning og drives uden at udgøre en væsentlig risiko for miljøet.

Eksempelvis stilles der i miljøgodkendelsen for etape 1A krav om, at området skal indhegnes således, at vedkommendes adgang hindres, og der stilles krav om det maksimale indhold af forurenende stoffer i sedimentet. Desuden består de øverste 50 cm slutfaldækning af græstilsæt sand og muld for at forhindre kontakt med det forurenede sediment og forhindre sandflugt. Det vurderes, at der i slutdepotets anlæg og drift er taget tilstrækkelige med hensyn til, at området kan anvendes til solfangeranlæg med mulighed for græssende får.

Statslige interesser i kommuneplanlægningen

Placeringen af et solfangeranlæg i lokalplanområdet indenfor et eksisterende byområde vil være i overensstemmelse med 'Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg' og kommuneplanretningslinjer for placering af større tekniske (energi)anlæg.

Et solfangeranlæg er ikke afhængigt af en kystnær placering, men det er afhængigt af en placering i

Redegørelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

nærheden af et varmekværk eller fjernvarmenettet, hvilket vil ske med den pågældende placering.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af detailhandel.

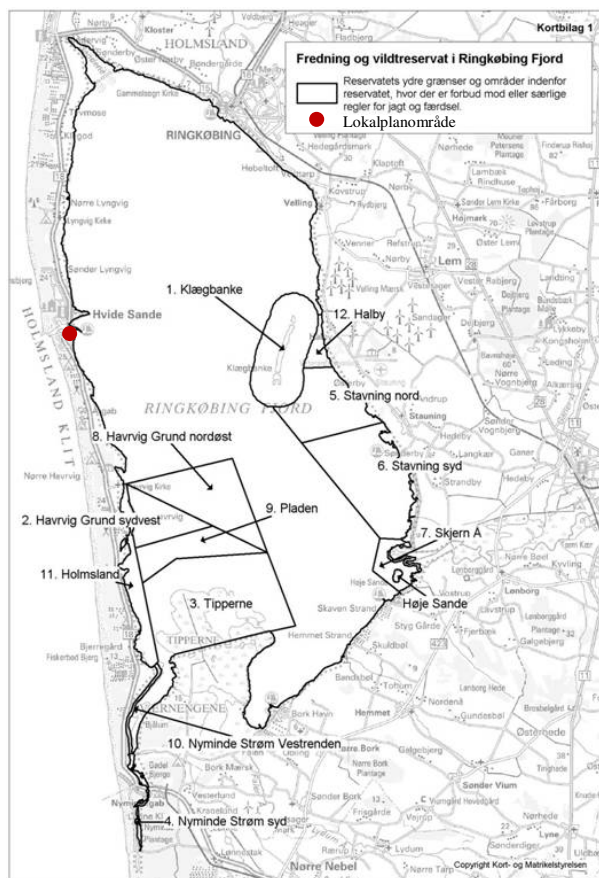
Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Ligeledes findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Lokalplanområdet ligger vest for et 28.949 ha stort område omkring Ringkøbing Fjord, der er i 1985 blev udpeget som natur- og vildtreservat. I 2006 trådte en bekendtgørelse (BEK nr. 1678 af 20.11.2006) i kraft med formålet at:

- 1) At bevare Ringkøbing Fjord, Nyminde Strøm og landarealerne Klægbanke og Tipperne samt polde og øer i fjorden som et samlet naturområde af national og international betydning.
- 2) At regulere den erhvervsmæssige og rekreative anvendelse af fjorden under hensyn til fjordens naturværdier.
- 3) Gennem pleje og drift at tilvejebringe, opretholde og beskytte særlige biologiske værdier i områderne Tipperne og Klægbanke.

Fredningen omfatter ikke land- og søområder tilhørende havne, og det vurderes på denne baggrund, at realiseringen af lokalplanen ikke vil påvirke muligheden for at opretholde og beskytte de biologiske interesser indenfor reservatet.



Kort fra *Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Ringkøbing Fjord* (BEK nr. 1678 af 20.11.2006), der illustrerer reservatets afgrænsning. Lokalplanområdet ligger udenfor afgrænsningen af natur- og vildtreservatet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af Byrådet den 17. september 2013 og har retsvirkning fra den endelige vedtagelse.

Hvide Sande er i kommuneplanen udpeget som en af de fire hovedcenterbyer som kommunens udviklingsdynamoer, hvor byvæksten (boligformål, erhvervsformål og offentlige formål) primært skal placeres.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 23of054 og 23er049.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 23er049.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 23of054, idet området er udlagt til offentligt formål, herunder de-

Redegørelse Lokalplan 362

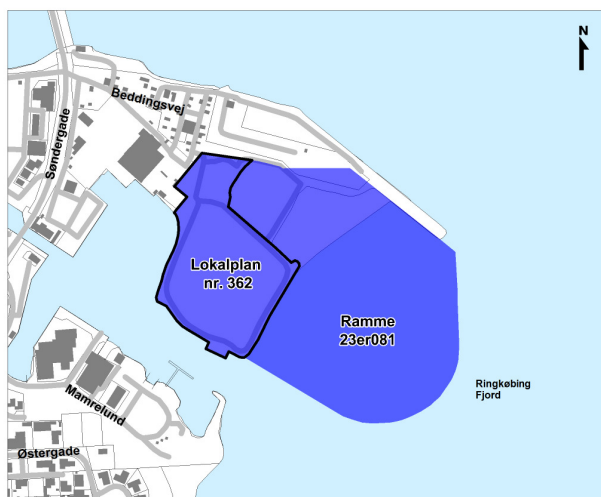
Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

pot. Området kan således ikke anvendes til erhvervsformål og tekniske anlæg.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg for et nyt rammeområde 23er081, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter et større område som end lokalplanen, jf. kortet nedenfor.

Kommuneplantillæg nr. 13 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.



Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Lokalplan nr. 79

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 79 for Hvide Sande Havn. Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med Lokalplan nr. 79, idet denne ikke muliggør erhverv og etablering af tekniske anlæg.

Ved Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 79, som nærværende lokalplan omfatter.

Varmedeforsyningsloven/projektbekendtgørelsen

Såfremt der etableres et solfangeranlæg i lokalplanområdet, skal der udarbejdes og godkendes et projektforslag, førend bygge- og anlægsarbejdet kan påbegyndes jf. Varmedeforsyningsloven (LBK nr. 1184 af 14.12.2005) og projektbekendtgørelsen (BEK nr. 374 af 15/04/2013).

VVM-bekendtgørelsen

Solfangeranlæg er omfattet af VVM-bekendtgørelsens Bilag 2, pkt. 3a (BEK nr 1510 af 15/12/2010). Dette indebærer, at der skal foretages som minimum en screening af anlægget, før bygge- og anlægsarbejdet kan påbegyndes.

Miljøaktivitetsbekendtgørelsen

Lokalplanen giver mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, da får vil kunne afgræsse areaerne mellem solfangeranlæg. Dyrehold skal efterleve kravene i Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (BEK nr 639 af 13/06/2012). Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold, der ikke overskrider:

- 1) 2 køer med tilhørende kalve, 4 stykker andet kvæg, 4 heste med tilhørende føl, 2 søer med opfødning af maks. 5 slagtesvin, 10 får med lam eller 10 geder med kid.
- 2) 30 stk. høns.
- 3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.

I områder til boligformål eller blandet bolig- og erhverv i byzone skal der søges om dispensation til ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Da lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål skal der ikke søges om dispensation, og der kan således holdes op til 10 får med lam indenfor lokalplanområdet.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med fjernvarmeforsyning og tilslutningspligt. Der blev i 2002 udarbejdet et projektforslag for fjernvarmeforsyningen i Hvide Sande.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Byrådet skal meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergi-bebyggelse efter det for ansøgningstidspunktet gældende bygningsreglement.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), nitrutfølsomme indvindingsområder (NFI), indsatsområder mht. nitrat

Redegørelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

(ION) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanen muliggør etablering af et solfangeranlæg, hvor solens stråler opvarmer en væske. Lokalplanen fastlægger, at hvor der håndteres væske, kemikalier mm. skal der etableres fast belægning med mulighed for opsamling af eventuelt spild. Der vil blive indbygget et alarmsystem i ledningernes isolering, der informerer om lækager. Solvarmeanlæggets væske består af vand og glycol, som ved evt. lækage ikke har negative konsekvenser for grundvandet.

Vandforsyning

Bebyggelse skal tilsluttes den almene vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Lokalplanområdet ligger indenfor Holmsland vandværks forsyningsområde.

Brandhaner

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

Kloakering

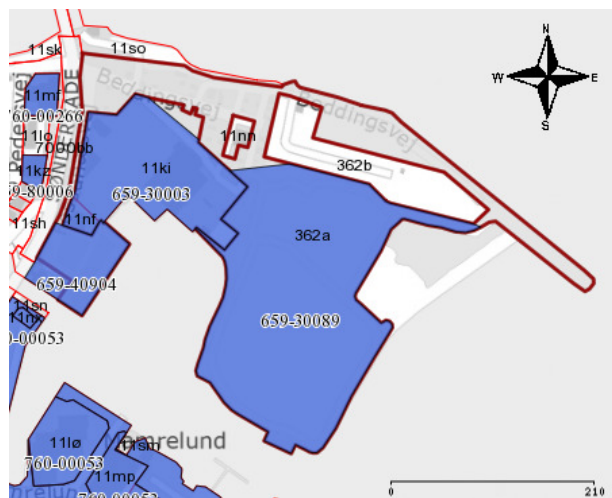
Delområde I er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt i et spildevandskloakeret område, hvor vej- og tagvand nedsives.

Delområde II er ikke omfattet af Spildevandsplan 2010-2020. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen ved opførelse af ny bebyggelse indenfor delområde II.

Jordforurening

Region Midtjylland har vurderet, at matr.nr. 362a, Søgård Hgd., Holmsland Klit, kan være forurenet, idet der er eller tidligere har været tungmetalbæstet sedimentdepot, tjæreplads for fiskeri mv. og materielgård. Region Midtjylland har derfor kortlagt matrikelnummeret på vidensniveau 1 (V1).

Da lokalplanen ikke muliggør bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads, skal der som udgangspunkt ikke indhentes en §8-tilladelse i henhold til Lov om forurenet jord.



Kortudsnit fra forureningsattest hentet ved Region Midt (lokalitet 659-30089).

I henhold til jordforureningslovens §50a (Lov om forurenet jord nr. 1427 af 4. december 2009) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurenet.

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

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

Støjende aktiviteter i omgivelserne

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Hvide Sande Havn, hvor der findes flere virksomheder,

der kan udgøre en støjforurenende aktivitet. Lokalplanen muliggør erhverv og tekniske anlæg, som ikke udgør en miljøfølsom anvendelse.

Støjniveauet fra virksomheder reguleres gennem virksomhedens miljøgodkendelsesordning.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af erhverv i miljøklasse 1-3.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Der opereres med i alt 7 miljøklasser, som hver har tilknyttet en anbefalet afstand til boliger.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Derfor kan der forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i ”Håndbog om Miljø og Planlægning”. Eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er ”normalt” i forhold til gængse virksomheder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som eksempelvis boliger. Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af ”Håndbog for Miljø og Planlægning”, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

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

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

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.levendehistorie.dk.

Da lokalplanområdet består af havnesediment, er det ikke forventet, at der findes fortidsminder i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde.

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 miljø-

Redegørelse

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

vurdering, 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.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til områdets forandring fra ubebyggede til bebyggede arealer. Som følge heraf øges det befæstede areal, og erhvervsbebyggelse kan medføre luft-, lugt- og støvgener, som reguleres af anden lovgivning. Desuden vil den visuelle opfattelse af områderne blive påvirket, når området bebygges. Med bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden sikres det, at bebyggelse ikke afviger væsentligt fra øvrig bebyggelse i omgivelser.

De mulige positive effekter af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til de udvidede anvendelsesmuligheder. Dermed vil Hvide Sande Havn have fortsat mulighed for udvikling af fiskerierhvervet, turismen, oplevelsesøkonomien, friluftslivet og erhvervslivet.

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.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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

Kystdirektoratet

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 1 i lovebekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og § 1 i Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december

1999 om henlæggelse af opgaver til Kystdirektoratet.

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 påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 362a, Søgård Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 12.11.2004

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv.

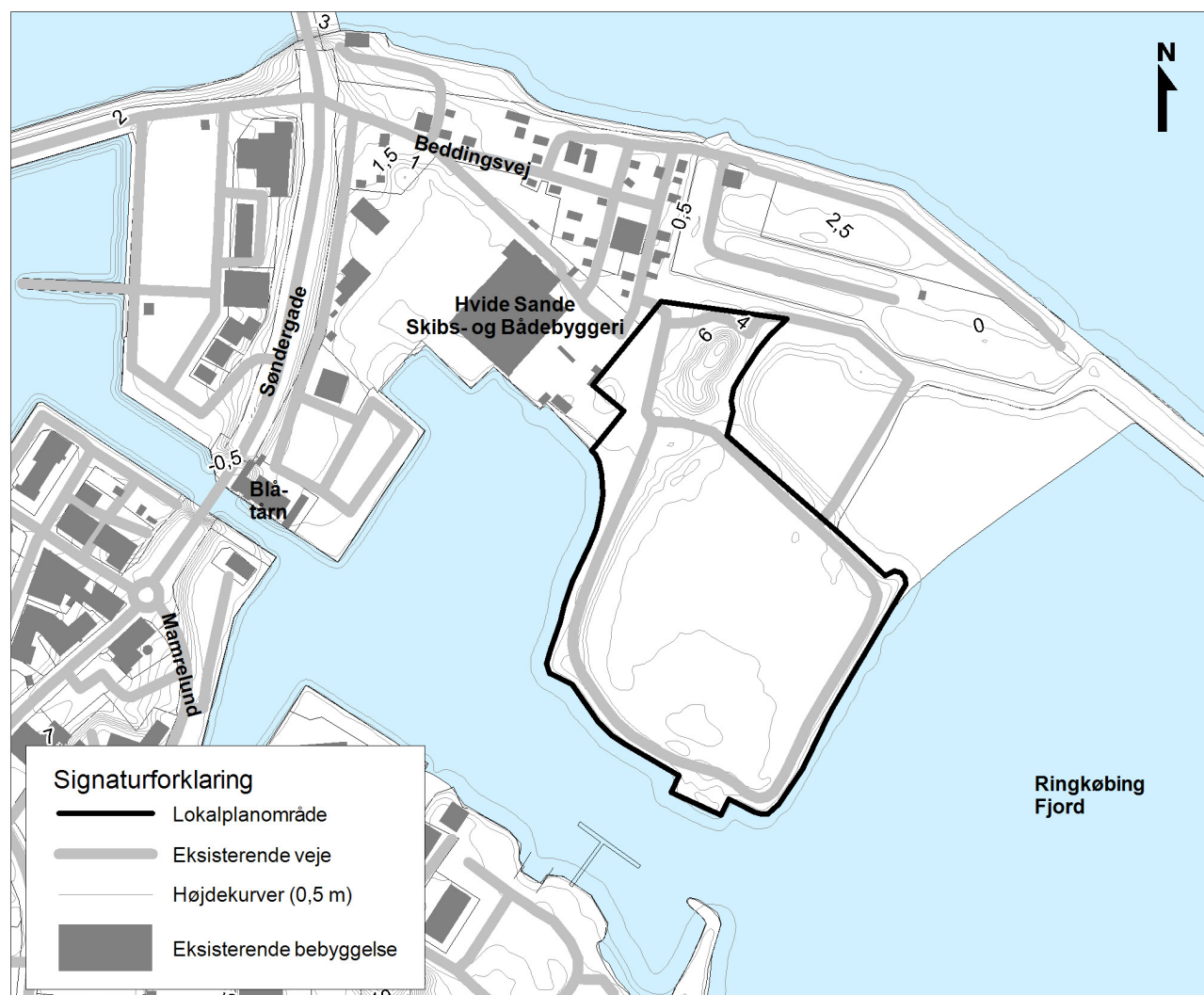
Påtaleberettiget: Kommunalbestyrelsen i Holmsland Kommune

Deklarationen omhandler projektforslag for ajourføring af fjernvarmeområdet samt tilslutnings- og forblivelsespligt. Deklarationen er ikke i konflikt med lokalplanen, da denne fastlægger, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning.

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

at området kan anvendes til erhvervsformål i form af forskellige havneaktiviteter,

at området kan anvendes til tekniske anlæg,

at der kan foretages terrænregulering.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanområdet er ca. 3,3 ha.

Lokalplanen omfatter del af matr.nr. 362a, Søgård Hgd., Holmsland Klit

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

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i delområde I og II, som vist på Bilag 3.

Delområde I er ca. 0,7 ha.

Delområde II er ca. 2,6 ha.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Delområde I kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3, herunder havneaktiviteter såsom slutdepot, bedding, bådbyggeri, reparationsvirksomhed, produkthandel, slæbested o. lign. samt akkumuleringsstank og teknikbygninger o. lign. samt ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Eksisterende lovlig virksomhed kan fortsætte som hidtil.

Som udgangspunkt må der kun opføres virksomheder i miljøklasse 1-3 i området jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Hvis en virksomhed ikke er klassificeret efter miljøklasesystemet, vil Ringkøbing-Skjern Kommune ud fra en konkret vurdering fastsætte virksomhedens miljøklasse.

Desuden kan delområdet anvendes til færdsels- og parkeringsarealer samt mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold skal overholde kravene i Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (BEK nr. 639 af 13/06/2012).

Inden for delområdet må der ikke opføres eller indrettes boliger eller anden miljøfølsom anvendelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

delse.

3.2. Delområde II

Delområde II kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-5, herunder havneaktiviteter såsom slutdepot, bedding, bådebyggeri, reparationsvirksomhed, produkthandel, slæbested o. lign. samt tekniske anlæg som solfangeranlæg o. lign. samt ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Desuden kan delområdet anvendes til færdsels- og parkeringsarealer samt mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

Inden for delområdet må der ikke opføres eller indrettes boliger eller anden miljøfølsom anvendelse.

Eksisterende lovlig virksomhed kan fortsætte som hidtil.

Som udgangspunkt må der kun opføres virksomheder i miljøklasse 1-3 i området jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Hvis en virksomhed ikke er klassificeret efter miljøklassesystemet, vil Ringkøbing-Skjern Kommune ud fra en konkret vurdering fastsætte virksomhedens miljøklasse.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Bebyggelse må opføres med en højde på maks. 20 m målt over terræn. Bebyggelse må opføres med maks. 3 etager.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Bebyggelsens rumfang i forhold til grundarealets størrelse må ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Det på Bilag 2 viste ledningstracé skal respekteres. Der må inden for et område med 2 meters bredde på hver side af ledningen ikke bebygges, etableres større beplantning o.lign.

5.2. Delområde II

Bebyggelse må opføres med en højde på maks. 8,5 m målt over terræn. Bebyggelse må opføres med maks. 2 etager.

Bebyggelsens rumfang i forhold til grundarealets størrelse må ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Solfangeranlæg må opføres med en højde på maks. 2 m målt over terræn.

Solfangeranlæg er et teknisk anlæg, som ifølge BBR skal forstås en stedfast, klart afgrænset konstruktion, der er opført til et bestemt teknisk formål. Tekniske anlæg kan ikke karakteriseres som en bygning, hvorfor disse ikke medregnes i bebyggelsens rumfang.

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

Solfangeranlæg skal opstilles i lige, parallelle rækker.

Bebyggelse og tekniske anlæg, herunder solfangeranlæg, må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Delområde I

Bebyggelse skal tilpasses havnen og det maritime miljø. Arkitekturen skal således hente inspiration fra den eksisterende havnebebyggelse og -aktiviteter således, at havnens karakter fastholdes.

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i afdæmpede jordfarver blandet med sort, hvid og/eller grå. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer.

6.2. Delområde II

Bebyggelse skal tilpasses havnen og det maritime miljø. Arkitekturen skal således hente inspiration fra den eksisterende havnebebyggelse og -aktiviteter således, at havnens karakter fastholdes.

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i afdæmpede jordfarver blandet med sort, hvid og/eller grå. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer.

Solfangeranlæg skal fremstå ens, hvad angår type og farve.

Solfangeranlæg skal antirefleksbehandles.

6.3. Skiltning og reklamering

Skiltning og reklamering skal – bortset fra mindre henvisnings- og navneskiltning – være i overensstemmelse med ”Vejledning for skiltning i Holmsland Kommune”. Skiltning og reklamering skal godkendes i hvert enkelt tilfælde af Ringkøbing-Skjern Kommune og Hvide Sande Havn.

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

Der findes ikke en samlet skiltepolitik for hele Ringkøbing-Skjern Kommune. Fra de tidligere Ringkøbing, Holmsland og Skjern kommuner er der skiltevejledninger, der fortsat er gældende, indtil der kommer en ny vejledning for hele kommunen. Vejledninger findes på www.rksk.dk

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Arealer der ikke benyttes til bebyggelse, tekniske anlæg, parkerings- og færdselsarealer skal fremstå som græsklædte arealer/klitarealer med egns-typisk beplantning/træer – dog ikke rynket rosa (rosa rugosa).

Bestemmelsen medvirker til, at området ikke kommer til at virke for goldt.

7.2. Terrænregulering

I forbindelse med byggemodning må der i dele af lokalplanens område foretages terrænreguleringer på + 5 m.

Der henvises til redegørelsesdelen for baggrunden for terrænregulering.

Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 1 m.

Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i DVR90 (Dansk Vertikal Reference).

7.3. Hegning

Hegning skal ske som levende hegn eller som trådhegn. Hegnets højde må være maks. 2 m.

7.4. Opholdsarealer

Der skal tilvejebringes opholdsarealer for områdets ansatte svarende til min. 10 % af etageareallet.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Beddingsvej.

8.2. Veje og stier

Indenfor lokalplanens område kan der udlægges veje i en bredde af min. 5 m.

Indenfor lokalplanens område kan der udlægges stier i en bredde af min. 3 m.

8.3. Parkering

Der skal udlægges areal til parkering svarende til min. 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål.

Parkeringsarealer skal placering i tilknytning til bebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler m.v.

Ledninger og kabler skal fremføres under terræn.

9.2. Affald

Der kan etableres affaldsstationer til indsamling af erhvervsaffald i henhold til Ringkøbing-Skjern Kommune retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

10. Miljø

10.1. Miljøklasser

Der må kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-3 jf. pkt. 3.1.

Ved etablering af virksomhed indenfor lokalplanområdet skal det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

10.2. Håndtering af væske, kemikalier mm.

Hvor der håndteres væske, kemikalier mm. skal der etableres fast belægning med mulighed for opsamling af eventuelt spild.

Bestemmelsen medvirker til at minimere evt. forurening.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Kollektiv varmforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Bestemmelsen omfatter alene ny bebyggelse og ikke tekniske anlæg såsom solfangeranlæg.

Planloven § 19, stk. 4:

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21a.

Planloven § 21a:

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Byggelovens § 4:

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

En bebyggelse må først tages i brug, når der er:

- a) adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*
- b) afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,*
- c) drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og*
- d) forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.*

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 79

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 362 ophæves Lokalplan nr. 79 for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 362.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan nr. 79 delvist aflyst.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

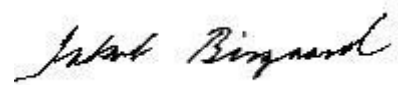
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2. december 2013.



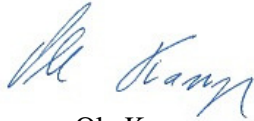
Ole Kamp
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 1. april 2014.



Ole Kamp
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

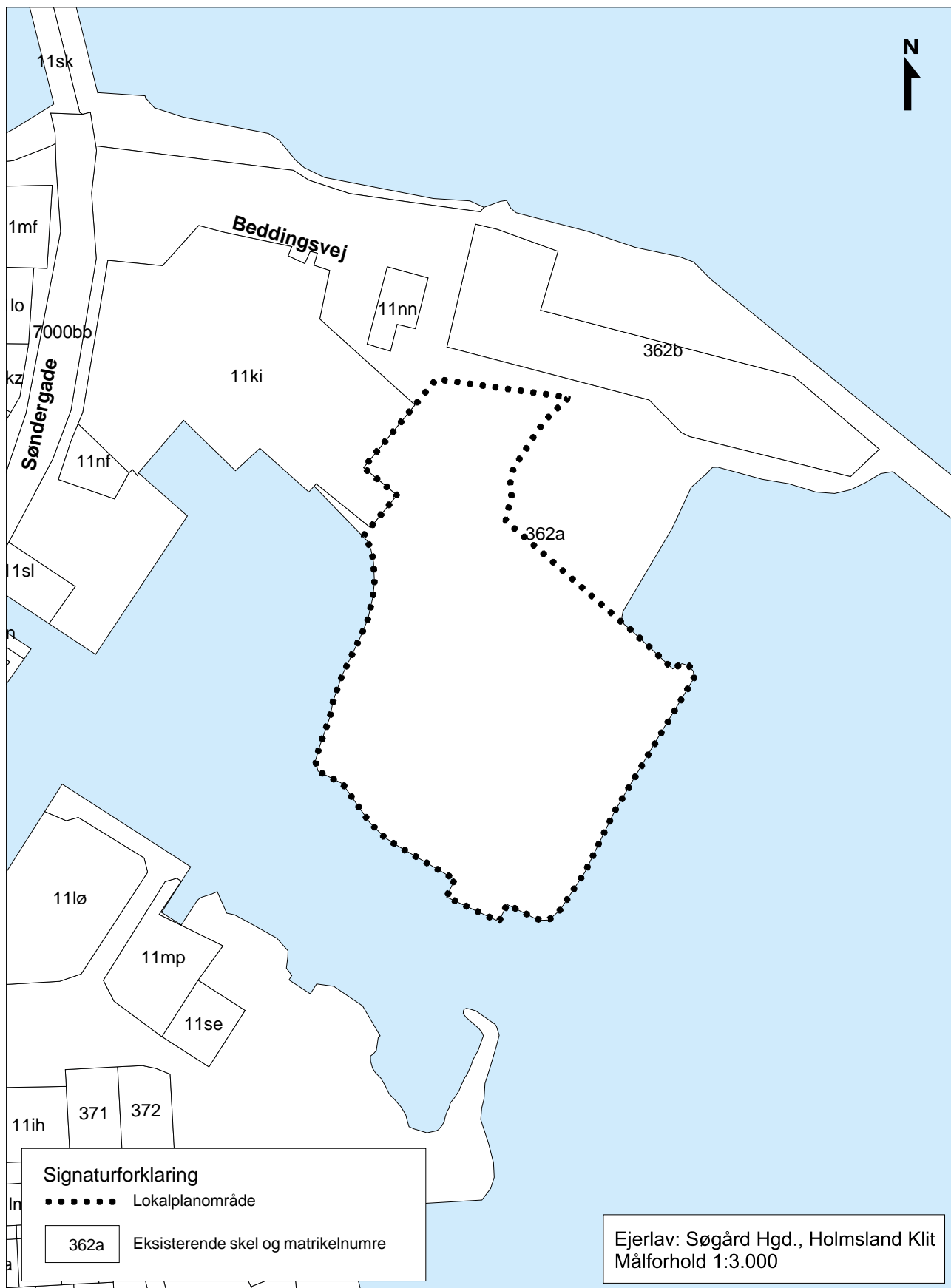
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 4. april 2014.

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

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 362

Område til havneerhverv, Beddingsvej, Hvide Sande

