

Lokalplan nr. 402

for et område til boligformål og rekreative formål ved
Mosegårdsvej, Skjern



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

21. december 2016

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

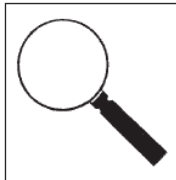
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser området set fra luften.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan? Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5
Lokalplanområdet side 6
Lokalplanområdets omgivelser side 6
Helhedsplan side 6
Lokalplanens indhold side 7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7
Miljøforhold side 10
Miljøvurdering side 14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 14
Servitutter side 15

Planbestemmelser

Indledning side 17
1. Formål side 18
2. Område og zonestatus side 18
3. Arealanvendelse side 19
4. Udstykning side 20
5. Bebyggelsens placering og omfang side 21
6. Bebyggelsens udseende side 23
7. Ubebyggede arealer side 24
8. Veje, stier og parkering side 25
9. Tekniske anlæg side 26
10. Miljø side 27
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
Vedtagelse side 31
Offentlig bekendtgørelse side 31

Matrikelkort Bilag 1
Eksisterende forhold Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse Bilag 3
Illustrationsskitse Bilag 4



Vejledning

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 indenfor et bestemt område.

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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.

Kortbilag, der består af:

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

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

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

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

Øvrige bilag kan være kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommu-

neplanens 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 og andre interessenter 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 kan planen vedtages 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 vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger indenfor 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2013-2025. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg nr. 72

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 nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, målforshold 1:7.000.
Luftfoto optaget i 2015.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et nyt attraktivt boligområde ved Mosegårdsvej i den sydlige del af Skjern - med nærhed til naturen og tæt på rekreative arealer. Boligerne skal opføres som en åben-lav bebyggelse. I en del af området er der mulighed for at bebyggelse kan opføres som åben-lav og/eller tæt-lav.

Desuden udlægger lokalplanen arealer til rekreative naturområder, som skal friholdes for bebyggelse.

Området er en del af Masterplan Skjern-Tarm - én by, som omfatter områder både nord og syd for Skjern Å. Lokalplanområdet er placeret inden for byudviklingsområde C - "At bo ved søen". Læs mere herom på side 8.

Udvikling af lokalplanområdet sker på baggrund af en helhedsplan, der er udarbejdet for samme areal. Helhedsplanen sikrer en sammenhæng mellem den eksisterende by og det nye byudviklingsområde beliggende sydøst for Skjern. Læs mere herom på næste side.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 8. marts 2016, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for området til boliger og rekreative formål.

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Skjern. Området udgør et areal på ca. 37,7 ha. Arealet er beliggende i landzone.

Området fremstår i dag, som et grønt område med skovbeplantning, sø, moser, overdrev og dyrkede jordbrugsarealer. Inden for området findes der en enkelt boligbebyggelse med tilhørende udhuse. I den østlige del af området er Skjern Skytteforenings faciliteter, bestående af skydebane og klubhusfaciliteter, placeret.

Områdets terræn er overvejende fladt, dog afbrudt af et mindre niveaufald på tværs af området ned mod naturområdet i den sydlige del af området. Derudover er der større terrænforskelle i den østligste del af området, bl.a. en jordvold med en højde på 4-5 meter.

Områdets vestlige del vejforsynes i dag fra Mosegårdsvej som leder ud til Ringvejen, mens den østligste del har vejadgang fra Ånumvej.

Lokalplanområdets omgivelser

Området afgrænses mod syd og øst af dyrkede jordbrugsarealer. Mod nord afgrænses området af jernbanen, Mosegårdsvej og af arealer tilhørende Skjern Øst Vandværk. I vestlig retning er området afgrænset af åbne grønne arealer samt mindre områder med skov beplantning.

Helhedsplan

Der er udarbejdet en helhedsplan for samme areal, der vedrører lokalplanområdet. Helhedsplanen sikrer en sammenhæng mellem den eksisterende by mod nordvest og det nye byudviklingsområde. Planen fastlægger en bebyggelsesstruktur, der friholder beskyttede naturarealer til rekreativ anvendelse og naturarealer, hvilket bidrager til en grøn struktur og en interaktion mellem natur og boligområder, der ligger som "byfingre" og rækker ud i landskabet.

Vejstrukturen for området fastlægges med vejadgang fra Ånumvej. Igennem området udlægges ny adgangsvej i øst-vest gående retning, hvorfra boligekklaverne vejbetjenes af mindre boligveje. Helhedsplanen viser en fremtidig forlængelse af adgangsvejen med tilslutning til Ringvejen i en rundkørsel. Det er ikke en vejløsning som kan etableres på kort sigt, da det ikke er en vejforbindelse som kommunen har drøftet med Vejdirektoratet, og som er godkendt af direktoratet. Vejforbindelsen ses fra kommunens side som en illustration af en forbindelse, der giver det nye boligområde en naturlig sammenhæng med bystrukturen ind mod bymidten.

Stisystemet i området skal enten tilsluttes det eksisterende stisystem nord for Ånumvej i området ved Skovtoften med en tunnel under banen ud for Mosegårdsvej nr. 6 eller føres langs med banen mod øst ud til adgangsvejens tilslutning til Ånumvej. En tunnel under banen kan kun realiseres såfremt Banestyrelsen vil godkende sådan et anlæg.



Helhedsplan.

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Området må anvendes til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, fælles friarealer til rekreative formål og naturområder.

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder.



Opdeling af området i delområde I, til åben-lav bebyggelse, og delområde II, til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde I kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Den eksisterende bolig, som er beliggende centralt i området kan udstykkes til en ny selvstændig ejendom på ca. 2 ha, og vil således forsat have præg af en nedlagt landejendom.

Delområde II kan anvendes åben-lav og/eller tæt-lave boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsarealer. Tæt-lav bebyggelse kan opføres som f.eks. gårdhavehuse.

Delområde III udlægges til fælles friareal. Delområdet indeholder flere arealer med beskyttet overdrev, som ikke må påvirkes. Lokalplanen giver mulighed for, at der på arealer, der ikke er omfattet af beskyttelse iht. naturbeskyttelsesloven kan etableres anlæg, der kan understøtte arealets rekreative anvendelse som fælles friareal. Der kan desuden etableres stier igennem delområde III.

Delområde IV omfatter den sydlige del af lokalplanområdet og udlægges til naturareal. Delområdet indeholder flere beskyttede naturtyper – herunder beskyttet sø og overdrevsarealer, som ikke må påvirkes. Lokalplanen giver mulighed for, at der på arealer, der ikke er omfattet af beskyttelse iht. naturbeskyttelsesloven kan etableres anlæg, der kan understøtte arealets rekreative anvendelse. Der kan desuden etableres stier igennem delområde III.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der opføres ca. 79 åben-lav boliger og ca. 86 tæt-lav boliger. Men bestemmelsen om udstykning giver mulighed for at delområderne til tæt-lav boligbebyggelse kan overgå til bebyggelse med åben – lav bebyggelse. Der kan etableres boliger med flere forskudte planer og med fritlagt kælder, på den sydlige del, hvor terrænet muliggør det.

Trafik

Der etableres vejadgang til hele området fra Ånumvej ved den eksisterende vejoverkørsel. Vejene etableres som et lukket vejsystem bestående af en fordelingsvej og mindre boligveje.

Der etableres stier i lokalplanområdet som eventuelt hægtes på det eksisterende stisystem i nordlig og østlig retning med underføringer under banen, så der på den måde sikres en naturlig sammenhæng med Skjerns stisystem. Det afhænger af hvorvidt Banestyrelsen godkender underføringerne. Alternativt kan stisystemet i området føres frem langs med banen mod øst til samme sted som adgangsvejen tilsluttes til Ånumvej.

Landskab og beplantning

Der vil med lokalplanen ikke ske ændringer i tilstanden af områdets beskyttede natur (sø og overdrev). Arealerne udlægges i lokalplanens delområde III og IV til fælles friareal samt naturområde.

Miljø

Den nordlige del af lokalplanområdet grænser på en del af strækningen op til Herningbanen, hvorfra der udledes støj og vibrationer. Derfor fastsættes der en min. afstand på 25 meter fra jernbanen til fremtidig bebyggelse.

Vest for området løber den trafikerede Ringvejen, derfor kan den nordvestlige del af området være påvirket af støj herfra.

Det vurderes, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger vil kunne overholdes for området. Der gives dog mulighed for etablering af støjvolde mod jernbanen og Ringvejen, såfremt de vejledende støjgrænser mod forventning ikke kan overholdes.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

se 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.

Skjern Å-dal er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde og er placeret ca. 650 meter syd for lokalplanområdet.

Udpegningsgrundlaget skyldes bl.a. forekomsten af den truede planteart vandranke, Skjern Å-laksen, Hav-, Flod- og Bæklampret samt forekomster af Odder og Grøn Kølleguldsmed.

I de vedtagne Naturplejeplaner er truslen mod Skjern Å området bl.a. næringsstoftilførsel med efterfølgende tilvoksning af naturområder. Næringsstofbelastning fra luften udgør især en trussel for de sure overdrev og de tørre heder, idet de har en lav tålegrænse, som er overskredet.

En række af naturtyperne på udpegningsgrundlaget har problemer med tilgroning i form af vedplanter eller græs og høje urter, ligesom invasive arter udgør et problem.

Indsatsen i Natura 2000-planen drejer sig derfor overvejende om, at sikre områdets økologiske forbindelser i form af en for naturtyperne hensigtsmæssig drift/pleje, en lav næringsstofbelastning samt gode sprednings- og etableringsmuligheder for arterne.

Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke vil få konsekvenser for Natura 2000 – området, da en realisering af planen ikke bevirke en større næringsstoftilførsel end tilfældet er i dag.

Bilag IV-arter

På baggrund af Faglig rapport nr. 635 fra Danmarks Miljøundersøgelser samt Ringkøbing-Skjern Kommunes øvrige kendskab vurderes det, at der kan være småflagermus og markfirben i området.

Grundet markfirbens levevis vurderes det, at de ikke bliver påvirket negativt som følge af planerne idet der ikke vil være en påvirkning af overdrevet, der potentielt kan være yngle- og rasteområde for markfirben.

Af arterne fra EF-habitatdirektivets bilag IV vurderes planen primært at kunne påvirke arter af flagermus.

Langs med indkørslen til den nuværende bolig samt øst for denne er der træer med en alder og forfatning der gør at sammen med andre parametre kan tilstedeværelsen af flagermus ikke kan afvises. Der skal derfor i forbindelse med realiseringen af planen i samarbejde med Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning vurderes, om der er træer, som skal bevares for at beskytte eventuelle yngle- og rasteområder. Alternativ skal søges om dispensation fra EU habitatdirektivet ved Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning.

Beskyttede naturområder

Naturbeskyttelsesloven beskytter særlige naturtyper (§3 områder), og fastsætter beskyttelseslinjer for bl.a. kyster, skove og fortidsminder (der er udpegede som beskyttede iht. museumsloven). I henhold til loven må der ikke foretages indgreb i de beskyttede naturtyper. Der kan i særlige tilfælde meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

På *Bilag 2* er vist de arealer, der er registreret som beskyttet natur på tidspunktet for planens udarbejdelse. Naturtypernes placering i området er beskrevet nedenfor.

Da arealer kan vokse sig ind og ud af beskyttelsen, vil det uanset afgrænsningen på *Bilag 2*, være de arealer, der på tidspunktet for opførelse af byggeriet, omfattes af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Arealer udlagt til boligformål omfatter dele af de beskyttede naturarealer, der må ikke ske ændringer i tilstanden af disse, men blot indgå som haveareal med vild/naturlig beplantning.

Vedligeholdelse og pleje af mose-, overdrev- og sø, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, skal ske iht. en plejeplan udarbejdet i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune.

Beskyttet overdrev

I både den østlige og vestlige del af lokalplanområdet er der overdrev, som er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændring af arealets tilstand. Overdrevene vil blive udlagt som fælles friarealer og naturarealer, som skal friholdes for bebyggelse. En mindre del af et områdets overdrev udlægges til vej. Det kræver dispensation med udlæg af erstatningsareal før end vejen kan anlægges. Evt. dispensation kan meddeles i særlige tilfælde.

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Beskyttet mose

I den sydlige del af lokalplanområdet er der et større areal, der er udpeget som beskyttet mose iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Hele den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til naturarealer, som friholdes for bebyggelser og aktiviteter.

Beskyttet sø

Der findes en mindre sø der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen ligger indenfor planens delområde III, der udlægges til fælles friarealer og naturarealer og som friholdes for bebyggelse og anlæg.

Beskyttet dige

Nord for Mosegårdvej er der registreret et beskyttet dige. Ændringer i tilstanden af diget forudsætter dispensation.

Skov

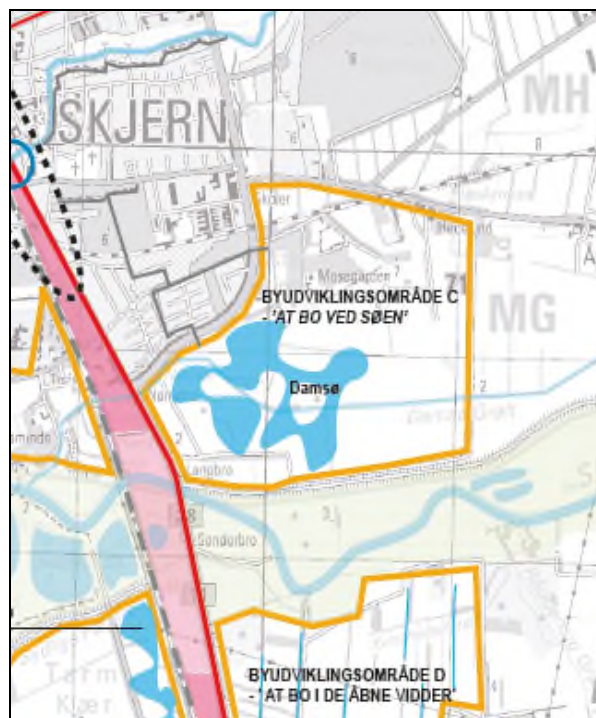
Der findes en del skovbeplantning indenfor området. Skovbeplantningen er ikke omfattet af fredskovspligt. Der gives med planen mulighed for, at en del af skovbeplantningen kan ryddes for at give mulighed for opførelse af boliger.

Der er fredskovspligt på skovarealer, der enten er offentligt ejet eller er privat ejet og samtidigt har en størrelse på min. 20 ha sammenhængende skov.

I skovlovens § 3, stk. 4 er der en undtagelse i forhold til offentligt ejet skov, som betyder, at når et areal med skov, der ikke er fredskovspligtig, erhverves af stat, kommuner eller folkekirke, så vil arealet først blive fredskovspligtigt hvis det ikke er taget i brug til det fastsatte formål 20 år efter lokalplanens vedtagelse.

Masterplan for Skjern-Tarm

Byrådet godkendte i januar 2007 en masterplan for udviklingen af Skjern – Tarm. Masterplanens strategi bygger bl.a. på en integration af natur, landskab og by. Der lægges op til en mere åben og landskabelig bystruktur, hvor eksisterende og nye byområder ud mod ådalen etableres som "byfingre" med grønne kiler imellem. Byudviklingen ud mod ådalen skal være boligorienteret for at sikre nærhed til natur og friluftsliv for de mange. Lokalplanområdet er i masterplanen udpeget som et byudviklingsområde for boliger.



Kortudsnit fra Masterplan Skjern-Tarm - én by

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 blev vedtaget af byrådet den 8. oktober 2013.

Kommuneplanens retningslinjer

En planlægning for området øst for Skjern er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Bevaringsværdigt landskab

Den sydlige del af området er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen. Indenfor de bevaringsværdige landskaber, skal de landskabelige værdier tillægges særlig stor vægt, hvorfor ønsker om etablering af byggeri og anlæg samt ændringer af arealanvendelsen, der kan forringe landskabets karakter, skal vurderes med udgangspunkt i landskabets særkende. Den sydlige del af området fastholdes til naturområde og det sikres med planens bestemmelser, at området skal henligge uforstyrret.

Lavbundsareal

Arealer ved mosen i den sydlige del af planområdet er i kommuneplanen udpeget til lavbundsareal, jf. Bilag 2. De udpegede lavbundsarealer skal friholdes for bebyggelse, der vil kunne vanskeliggøre eller forhindre etablering af vådområder.

Lavbundsarealerne friholdes for bebyggelse og udlægges til naturområde.

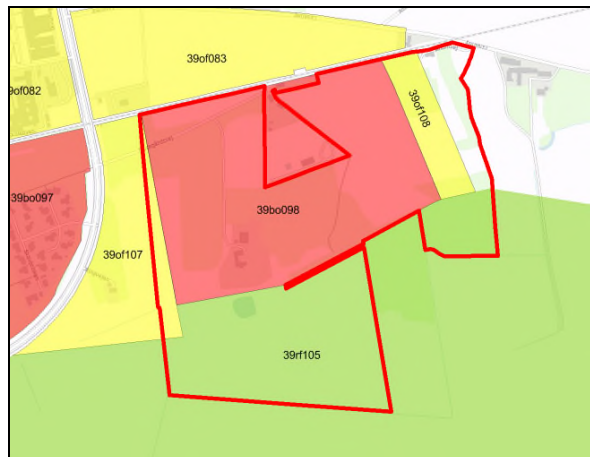
Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 39of107, 39bo098, 39of108 og 39rf105 i Kommuneplan 2013-2025.



Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen omfatter et mindre areal mod øst, som ikke er omfattet af rammebestemmelser. Desuden er der ikke overensstemmelse mellem lokalplanens anvendelsesbestemmelser og rammebestemmelserne. Derfor er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2013-2025. Tillægget udvider rammeområde 39bo098 til at omfatte lokalplanens delområde I, II og III og udlægger området til boligformål. Der foretages ændringer af rammebestemmelserne for område 39bo098.

Lokalplan nr. 31

Lokalplan nr. 31 udlægger et mindre område til vandværk. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre vejadgang til vandværket, samt en boring syd for vandværket. Selve boringen er ikke omfattet af lokalplan nr. 31.

Den del, der berøres af nærværende lokalplan, er dermed alene den del der er udlagt til vejareal til vandværket og boring. Denne vejadgang sikres ligeledes i denne lokalplan.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 402 ophæves lokalplan nr. 31 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Skatteforhold

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden der er bragt i byzone ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse. Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområ-

de, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2017 vil så først påvirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomskatten i 2019.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Hvis byggeriet opføres som lavenergibebyggelse, skal Ringkøbing-Skjern Kommune meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektivt varmesyningsanlæg, hvis dette ønskes, jf. tilslutningsbekendtgørelsens § 17 stk. 3.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand, f.eks. til toiletskyl, bilvask og vanding kan ske ved opsamlet regnvand. Der kan etableres fælles anlæg til regnvandsopsamling/genanvendelse. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og er indsatsområde med hensyn til nitrat (ION). Området er indvindingsopland for Skjern Øst Vandværk.

Kommuner skal administrere planlægning indenfor områder med NFI ud fra "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande", indtil "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" forventes at træde i kraft i september 2016.

Jf. den nye bekendtgørelse skal kommunerne i deres planlægning "friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse for udlæg

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

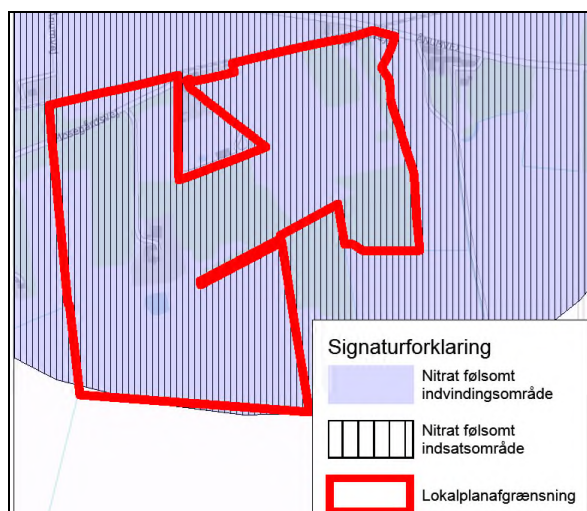
Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

af nye arealer i kommuneplanen til erhvervsformål eller anlæg og ændret arealanvendelse af eksisterende kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet”.

Men modsat den nuværende trinmodel (der erstattes af bekendtgørelsen) betragtes boliger, jf. den tilhørende vejledning ikke længere som en ændring, der kan betyde en fare for grundvandet

Jf. vejledningen betyder ændringer af reglerne om privates pesticidanvendelse, at anvendelse af pesticider i villahaver ikke længere lovgivningsmæssigt vurderes til, at udgøre en fare for forurening af grundvandet.

Ifølge Vandplanernes retningslinje 40 og 41 skal NFI-områder som hovedregel friholdes for byudvikling eller ændret anvendelse. Dog kan der planlægges for bl.a. boliger, hvis tekniske tiltag sikrer grundvandsbeskyttelsen og -dannelsen, og hvis alternative placeringer og planlægnings hensyn afvejes.



Grundvandsinteresser i lokalplanområdet

Grundvandsbeskyttelse og -dannelse

I lokalplanen er der indarbejdet forskellige tiltag, der sikrer grundvandsbeskyttelsen og -dannelsen.

Overfladevand betragtes som udgangspunkt i 2 kategorier – muligt forurenede overfladevand, fra f.eks. veje, indkørsler og pladser, hvor oliespild mv. fra biler kan udgøre en risiko, og rent overfladevand, fra f.eks. tage og områder med belægninger, hvor der ikke er risiko for oliespild eller brug af andre forurenende midler.

Muligt forurenede overfladevand skal ledes til regnvandsledningen i det separat kloakerede kloaksystem. Lokalplanen stiller krav om, at veje, indkørsler og pladser skal udføres med en belæg-

ning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

Rent overfladevand kan nedsives, hvis muligt, alternativt skal det ledes til regnvandsbassin. Der må ikke ske afledning til Skjern å-dalen.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvnin- mv.

Afledning af regn- og spildevand skal ske i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Det bør tilstræbes, at rent regnvand fra tage i videst muligt omfang nedsives på den enkelte ejendom. Det fastlægges, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke må overstige 50, hvilket medvirker til at rent regnvand kan nedsive og dermed sikrer grundvandsdannelsen.

Stier skal udføres med permeabel belægning, hvilket øger muligheden for nedsivning.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at der ikke benyttes sprøjtemidler i lokalplanens område, eller at forbruget af sprøjtemidler bliver så lille som muligt.

Overfladevand

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) til håndtering af rent regnvand. LAR-løsninger for dette område kan f.eks. være regnvandsrender, lavninger, der kan oversvømmes, regnvandsbede, eller forsinkelsesbassiner.

Boringer

Inden for lokalplanområdet findes en drikkevandsboring, samt der findes tre drikkevandsboringer lige udenfor området. Omkring hver drikkevandsboring er der en boringsnær beskyttelseszone på 25 m samt en hygiejnezone på 300 meter, hvilket medfører, at hele delområdet hvor der kan etableres boliger er omfattet af hygiejnezoner. De to zoner betyder, at der - både i anlægsfasen og efterfølgende - skal være fokus på, at minimere risikoen for at forurene grundvandet.

For at sikre grundvandet mod forurening med kemiske plantebekæmpelsesmidler skal der tinglyses en servitut på hver ejendom, som udstykkes i området, som forbyder, at grundejere bruger disse kemiske midler i deres haver og på friarealer.

Redegørelse

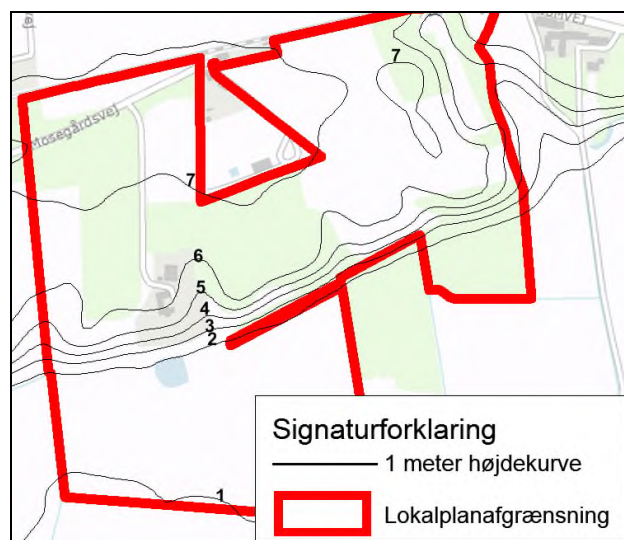
Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Klimasikring

Helhedsplanen viser at den yderste række grunde ligger på det skrå terræn ned mod Skjern ådal, hvor der kan opstå varige vandstandsstigninger i de laveste dele af dalen, som det fremgår af kommunens historiske kort. For at sikre mod eventuelt større vandstandsstigninger, er det fastlagt i lokalplanens bestemmelser, at boligerne på den yderste række grunde skal placeres sådan, at sokkelkoten ikke bliver lavere end kote 3. Det er den kote, som ud fra hidtidige erfaringer fra lokale beboere, er en meget sikker kote i forhold til vandstandsstigninger i ådalen. Der er ingen lokal kendte vandstandsstigninger i ådalen, som har været i nærheden af det skrå terræn i det udlagte boligområde.

Det fastlagte sokkelkote niveau i området svare til de koter, som findes i andre sammenlignelige nye boligområder i kommunen.



Kloakering

Området ligger indenfor kloakopland Skjern Syd. Planområdet er i spildevandsplan 2010 - 2020 planlagt til separatkloakeret indenfor området SK59. Dvs. at spildevand og overfaldevand føres i hver sit system. Den østlige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der medtager den østlige del af planområdet.

Jordforurening

Lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt blive omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforu-

reningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) sideløbende med lokalplanprocessen.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside

<http://www.rksk.dk/omradeklassificering-8339.aspx>.

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.

Region Midtjylland har kortlagt et område på matr. nr. 3u, V. Birk, Skjern Jorder, som muligt jordforurennet på vidensniveau V1 i forbindelse med de skydebaneaktiviteter, som ejendommen benyttes til. Området er vist på følgende kort.



Registreret jordforurening ved skytteforeningen

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune. Se <http://www.rksk.dk/dagrenovation-7733.aspx>.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune. Se <http://www.rksk.dk/dagrenovation-7733.aspx>.

Renovation for tæt-lav beboelse

I områder med tæt-lav bebyggelse skal det vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer i området. Ved større bebyggelser (over 20 husstande) bør der

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvareligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Jernbanestøj og vibrationer

Ny bebyggelse langs Herningbanen skal overholde de vejledende grænseværdier for vibrations- og støjniveau fra forbikørende tog, jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1, 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og tillæg fra juli 2007. Tillægget omhandler en ny beregningsmetode.

Ifølge vejledningen vurderes det, at grænseværdien på 75 dB i KB-vægtet accelerationsniveau vil kunne overholdes i en afstand på 25 m fra banesporets midte. I lokalplanens bestemmelser er der derfor fastlagt en byggelinje på 25 m fra spormidten.

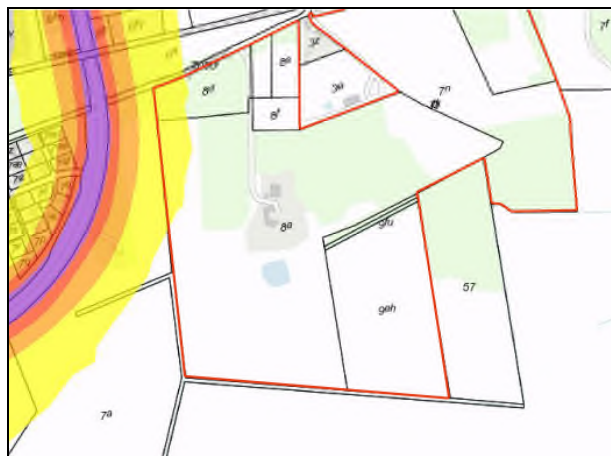
Støjgrænsen for jernbanestøj er i boligområder fastsat til L_{den} 64 dB. Det vurderes i vejledningen fra 1997, at støjgrænser kan overholdes i en afstand af 25 m for Herningbanen. Den nye beregningsmetode i tillægget fra 2007 kan dog betyde skærpede afstandskrav. Derfor gives der mulighed for etablering af en støjvold langs jernbanen, såfremt det i forbindelse med den videre myndighedsbehandling viser sig nødvendigt for at kunne overholde de vejledende grænseværdier.

Vejstøj

Iht. planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. I boligområder må støjniveauet fra veje ikke overskride L_{den} 58 dB.

Ringvejen ligger i en afstand af ca. 100 m til nærmeste kommende bolig. Ringvejen har en ÅDT på 9000 køretøjer. Som det fremgår af nedenstående figur, så vil kun den vestligste del af området, være i risiko for at overskride det maksimale støjniveau. En oversigtelig beregning viser, at støjen 100 meter fra Ringvejen er ca. L_{den} 58 dB.

Ifølge kommuneplanens retningslinje om "Transport og Infrastruktur" anbefales at nye boligområder planlægges med en afstand til overordnede vejstrækninger på 100 – 200 meter.



Støjkortlægning fra Miljøstyrelsen 2012 – gul signatur svarer til 55-60dB

Der gives mulighed for, at der kan opføres en støjvold mod Ringvejen, såfremt det i forbindelse med den videre myndighedsbehandling viser sig nødvendigt for at kunne overholde de vejledende grænseværdier.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. ARKVEST har på forhånd vurderet, at der sandsynligvis findes fortidsminder i jorden begrundet med hidtidige undersøgelser, erfaringer og historiske kort på denne strækning langs med ådal ud for Skjern by.

Der skal derfor foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherren at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

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 "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

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

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

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

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som *Bilag 6* i forslag til Lokalplan nr. 402.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsageligt til risikoen for påvirkning af grundvandet, dyre- og planteliv samt støjgener fra Herningbanen.

Området ligger indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og er indsatsområde med hensyn til nitrat (ION). Området er indvindingsopland for Skjern Øst Vandværk. Der fastsættes i lokalplanen vilkår om forskellige tiltag, der sikrer grundvandsbeskyttelsen og -dannelsen.

Det sikres ligeledes, at der ikke vil ske udledning af overfladevand, og dermed uønskede næringsstoffer til Skjern å-dal.

De mulige positive effekter fra planernes realisering er, at der bliver en forbedret adgang til de rekreative naturarealer i lokalplanområdet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger 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).

Vejdirektoratet

Der kan ikke uden Vejdirektoratets forudgående tilladelse laves nye vej- og stianlæg som forbindes med eller krydser under eller over Ringvejen.

Banestyrelsen

Der kan ikke uden Banestyrelsens forudgående tilladelse laves nye vej- og stianlæg som forbindes med eller krydser under eller over jernbanen.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

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

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

Styrelsen for Vand og Natur Forvaltning

Træbevoksningen i området nord for Mosegårds bebyggelsen og vest for Vandværk Øst kan være et potentielt levested for visse flagermusarter. Området må derfor ikke ændres i dets eksisterende naturtilstand før der er foretaget en autoriseret undersøgelse som påviser, hvorvidt området er levested for flagermus. En eventuel ansøgning om dispensation i tilfælde af forekomst af flagermus, skal indgives til Styrelsen for Vand og Natur Forvaltning.

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Ringkøbing-Skjern Kommune

Naturbeskyttelsesloven

Overdrevsarealer beliggende både mod øst og vest, samt en sø og et større moseareal beliggende mod syd er beskyttet iflg. naturbeskyttelseslovens § 3 (se *Bilag 2*). Der må ikke foretages (handling der kan medføre) ændringer i dette områdes tilstand uden, at Land og Vand giver tilladelse hertil.

Fælles friarealer med naturpræg, søer mv. kan over en årrække blive omfattet af Naturbeskyttelsesloven, hvorefter det kan blive nødvendigt at søge dispensation til anlæg mv.

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 f.eks. 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.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

Ved udarbejdelse af lokalplanen er registreret følgende tinglystetinglyste 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 oversigten.

Gælder alle matrikler indenfor lokalplanområdet

Tinglyst: 14-11-2008

Løbenr.: 14.11.2008-13690-59

Titel: Vedtægt for Damsø Landvindingslag

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Ændres ikke med lokalplanen.

Tinglyst: 06-02-2013

Titel: Ekspropriationsbeslutning.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Ekspropriationsbeslutning om rettigheder til at etablere vandledninger. Uaktuel bør aflyses.

Matr.nr. 7n Ånum, Skjern Jorder og 6ff V.

Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 21-01-2016

Løbenr.: 1007032304

Titel: Dok. Om trykledning til vand

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Vand A/S

Lokalplanen friholder arealer, omfattet af deklarationen, for bebyggelse. Ledningen er indtegnet på Bilag 2. Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen.

Matr.nr. 6ff V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 20-02-2014

Løbenr.: 20.02.2014-1005163112

Titel: Dok. Om vand- og spildevandsledninger

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S

Ledningsanlæg respekteres eller omlægges ifm. lokalplanens realisering.

Matr.nr. 6ff V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 02-04-2008

Løbenr.: 02.04.2008-4574-59

Titel: Dok om højspændingskabelanlæg mv

Påtaleberettiget: RAH

Ledningsanlægget respekteres, indtegnet på Bilag 2.

Matr.nr. 7n, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 10-06-2004

Løbenr.: 10.06.2004-9519-59

Titel: Samhørighedsdeklaration, Indeholder be-

stemmelser om salg og bygninger mv,

Påtaleberettiget: Natur- og Erhvervsstyrelsen

Ang. samdrift landbrugsejendomme. Respekteres indtil landbrugspligten ophæves ifm. lokalplanens realisering.

Matr.nr. 7n, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 27-08-2003

Løbenr.: 27.08.2003-18166-59

Titel: Iflg skøde ret for ejeren af 7F til vand- boring mv

Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 7f Ånum, Skjern Jorder

Ret til vandboring for ejeren af matr.nr. 7f. ved nordvestlige hjørne mod 3u. Respekteres.

Matr.nr. 8a, V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 25-11-1988

Redegørelse

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Løbenr.: 25.11.1988-12034-59
Titel: Dok om naturgas/anlæg mv
Påtaleberettiget: HMN Naturgas A/S

Vedrører det sydøstlige hjørne af matr.nr. 8a.
Arealet forudsættes ikke ændret med lokalplanen.

Matr.nr. 6ff V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 29-09-1988
Løbenr.: 29.09.1988-10165-59
Titel: Dok. Om vand- og spildevandsledninger
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S

Ledningsanlæg respekteres eller omlægges ifm.
lokalplanens realisering.

Matr.nr. 7n, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 03-11-1987
Løbenr.: 03.11.1887-904397-59
Titel: Dok om vej mv
Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 7a og 8a
Ånum, Skjern Jorder

Vedrører vejrettighed fra matr.nr. 7a til matr.nr.
8a. Vejadgangene indenfor lokalplanområdet vil
blive ændret, ændringen skal ske i henhold til vej-
lovgivningen.

Matr.nr. 6ff V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 20-02-1987
Løbenr.: 19.01.1987-659-59
Titel: Dok. Om vand- og spildevandsledninger
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S

Ledningsanlæg respekteres eller omlægges ifm.
lokalplanens realisering.

Matr.nr. 7n, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 03-09-1985
Løbenr.: 03.09.1985-10847-59
Titel: Dok om ret til at føre filterskyllevand i skel-
grøft mv
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Vand

Skyllevandsledning langs den nordlige del af skel-
let mellem matr.nr. 7n og 57, Ånum, Skjern Jor-
der. Ledningen er ikke til hinder for realisering af
lokalplanen.

Matr.nr. 7f, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 03-08-1984
Løbenr.: 03.08.1984-9582-59
Titel: Dok om færdselsret mv,
Påtaleberettiget: DSB

Vedrører DSB's ret til færdsel over det nordvestli-
ge hjørne af 7f. Vejadgangene indenfor lokalplan-
området vil blive ændret, ændringen skal ske i
henhold til vejlovgivningen.

Matr.nr. 7n, Ånum, Skjern Jorder og 8a V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 07-10-1981
Løbenr.: 07.10.1981-13497-59
Titel: Dok. om færdselsret mv, ret til afledning af
filterskyllevand mv,
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Der fastholdes mulighed for vejadgange til vand-
værk og borer. Vejadgangene indenfor lokal-
planområdet vil blive ændret, ændringen skal ske
i henhold til vejlovgivningen.

Matr.nr. 6ff V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 05-10-1981
Løbenr.: 05.10.1981-13377-59
Titel: Dok om nedlæggelse af overkørsel mv
Påtaleberettiget: BaneDanmark

Lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

Matr.nr. 3u, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 16-11-1978
Løbenr.: 16.11.1978-18093-59
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Påtaleberettiget: DSB

Betingelser ifm. etablering af ledning under ba-
nen. Ikke i strid med lokalplanen.

Matr.nr. 3u, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 27-08-1947
Løbenr.: 27.08.1947-1076-59
Titel: Dok om skydebane mv
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tilbageskødning af arealet med skydebane til
kommunen, hvis skydebanen ophører. Ejerforhold
har ikke relevans for lokalplanen.

Matr.nr. 7n, Ånum, Skjern Jorder

Tinglyst: 09-06-1944
Løbenr.: 09.06.1944-904398-59
Titel: Dok om færdselsret mv
Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 82 Ånum,
Skjern Jorder

Vedrører færdselsret af vej langs det vestlige skel
af 8a ind mod matr.nr. 7a samt langs det sydlige
skel af 8g. Vejadgangene indenfor lokalplanområ-
det vil blive ændret, ændringen skal ske i henhold
til vejlovgivningen.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:6000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margin.

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 margin – 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 nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål samt natur og rekreative formål,

at eksisterende landskabstræk bevares,

at området vejbetjenes fra Ånumvej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 3u, 8a, 8d, 8e, 8f, 8g, 9eh og 9fu samt del af 6ff og 7000i alle ejerlav V. Birk, Skjern Jorder og matr.nr. 7 k og 7n samt del af 7f, alle ejerlav, Ånum, Skjern Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på *Bilag 3*.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres arealet, som er vist med lodret skravering på *Bilag 1*, til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:

Ejerlav, V. Birk, Skjern Jorder:

- matr.nr. 3u: ca. 2,6 ha
- matr.nr. 8d: ca. 1,4 ha
- matr.nr. 8e: ca. 0,6 ha
- matr.nr. 8f: ca. 0,5 ha
- matr.nr. 8g: ca. 0,4 ha
- del af matr.nr. 8a: ca. 11,5 ha
- matr.nr. 9fu: ca. 1525 m²
- del af matr.nr. 6ff: ca. 1,1 ha
- del af matr.nr. 7000i: ca. 0,3 ha

Ejerlav, Ånum, Skjern Jorder:

- del af matr.nr. 7n: ca. 5,7 ha
- del af matr.nr. 7f: ca. 0,4 ha
- matr.nr. 7k: ca. 0,1 ha

Delområde IV fastholdes i landzone.

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden der er bragt i byzone ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2017 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomskatten i 2019.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.2. Delområde II

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Delområdet kan således anvendes til både åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse) eller en kombination heraf.

Delområde I og II

3.3. Helårsbolig

Indenfor delområde I og II må der kun opføres helårsboliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

3.4. Erhvervsvirksomhed i boligområde

Indenfor delområderne til boligformål må der etableres eller drives den form for erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, 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 drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

3.5. Tekniske anlæg

Indenfor lokalplanområdet må der etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning og i tilknytning til vandværket. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 meter.

3.6. Delområde III

Delområdet udlægges til fælles grønt friareal, som vist på *Bilag 3*.

Arealer, der ikke er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens §3, kan anvendes til fælles grønt friareal og der må indenfor arealerne etableres anlæg, der understøtter arealets rekreative anvendelse. Indenfor arealet markeret på *Bilag 3* kan der etableres forsinkelsesbassin.

Der kan etableres stier i delområdet.

Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg indenfor arealer der er beskyttet iht. naturbeskyt-

Anlæg kan eksempelvis være legepladser, grillpladser, bålpladser o. lign.

Etablering af stier indenfor arealer, der er beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelsesloven

Vedligeholdelse og pleje af mose-, overdrev- og sø, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, jf.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

telseslovens § 3. Naturområderne skal plejes i det omfang, det fastholder naturkvaliteten.

Bilag 2, skal ske iht. en plejeplan udarbejdet i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune.

3.6. Delområde IV

Delområdet udlægges til naturområde, som vist på Bilag 3.

Indenfor arealer, der ikke er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens §3, må der etableres anlæg, der understøtter arealets rekreative anvendelse.

Anlæg kan eksempelvis være naturlegepladser, borde-/bænkearrangementer o. lign.

Der kan etableres stier i delområdet.

Etablering af stier indenfor arealer, der er beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

4. Udstykning

Delområde I og II

4.1. Udstykningsmuligheder

Delområde I må udstykkes som åben-lav bebyggelse.

Delområde II må udstykkes som åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde II kan således udstykkes til både åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse) eller en kombination heraf.

4.2. Udstykning åben-lav

Udstykning til åben-lav bebyggelse skal følge princippet i den på Bilag 3 viste udstykningsplan.

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et areal mindre end 700 m². Der må ikke udstykkes grunde større end 1.400 m².

Med i princippet forstås, at udstykningsplanen kan ændres ifm. den endelige udstykning. Større ændringer, f.eks. vejforløb, kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

Dog kan der udstykkes én ejendom med en grundstørrelse på maks. 2 ha.

Ved den eksisterende bebyggelse på Mosegårdsvej 2.

4.3. Udstykning tæt-lav

Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal udføres efter følgende principper:

- Delområdet kan udstykkes med flere boliger på samme ejendom.
- Delområdet kan videreudstykes således, at ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 400 m² inkl. andel i fælles opholdsareal udlagt iht. § 7.1. Der må ikke udstykkes grunde større end 600 m².

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10A kan opfyldes.

Byggelovens § 10A: "Når der opføres mere en ét en-familiehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang". Det er alene et fælles opholdsareal, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, der kan medregnes i grundstørrelsen, og ikke fælles friareal, der udlægges for hele bebyggelsen.

Delområde III og IV

4.4. Fælles grønt friareal og naturområde

Indenfor delområde III og IV må udstykning alene ske i delområdegrænsen.

4.5. Udstykning af tekniske anlæg

Uanset ovenstående kan ejendomme til tekniske anlæg udstykkes så grunden udover anlægget kan rumme parkeringsanlæg, manøvrearealer og lignende udenomsarealer.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I og II

5.1. Bebyggelsens placering, åben-lav

Bebyggelse til åben-lav må ikke placeres nærmere skel mod naboejendom og sti end 2,5 meter. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel mod vej.

Garage, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres iht. bygningsreglementets bestemmelser.

På Bilag 2 er vist de arealer, der er registreret som beskyttet natur på tidspunktet for planens udarbejdelse.

Da arealer kan vokse sig ind og ud af beskyttelsen, vil det uanset afgrænsningen på Bilag 2, være de arealer, der på tidspunktet for opførelse af byggeriet, omfattes af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Opførelse af bebyggelse indenfor arealer, der over tid vokser sig ind i beskyttelsen iht. naturbeskyttelsesloven, forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

5.2. Bebyggelsens placering, tæt-lav

Bebyggelse til tæt-lav må sammenbygges i naboskel.

Dog må bebyggelsen ikke placeres nærmere skel mod åben-lav bebyggelse og sti end 2,5 meter. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel mod vej.

Garage, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres iht. bygningsreglementets bestemmelser.

5.3. Bebyggelsesprocent

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Til beregning af byggemulighederne for boliger i åben-lav og tæt-lav bebyggelse kan ikke medregnes andel i fælles friareal og naturområde.

Til beregning af byggemuligheder for boliger i tæt-lav bebyggelse kan medregnes en andel af et selvstændigt matrikuleret fælles opholdsareal. Byggemuligheden fordeles ligeligt efter boligantal. Det er alene arealer, der etableres som andel af opholdsareal iht. § 7.1, der medregnes.

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten beregnes som den procentvis andel af grundens areal.

Delområde III, udlagt som fælles grønt friareal og naturområde for hele lokalplanområdet, kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

5.4. Etager

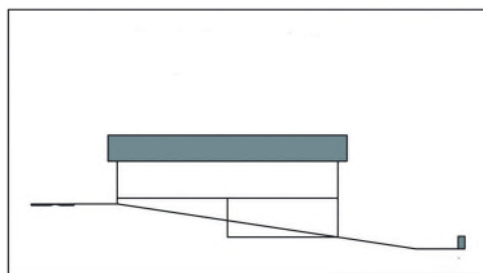
Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

Hvis terrænet muliggør, at en kælder fritlægges i kun bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.

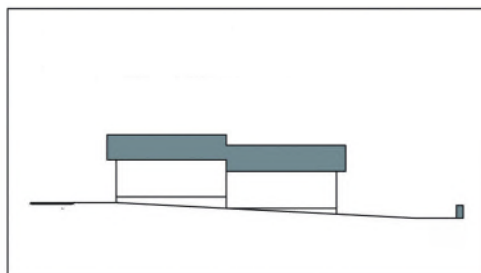
Bygninger må opføres i forskudte planer, på det skrånende terræn langs terrænnets sydlige afgrænsning.

Kælder med loft beliggende mere end 1,25 meter over niveauplan eller terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, tæller med som én etage.

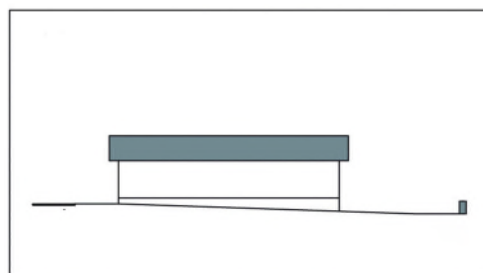
*En kælder, hvor kun én af bygningssiderne er frigra-
vet, betragtes ikke som en etage.*



På grunde med store terrænforskelle kan det være en idé at opføre bebyggelsen med kælder eller parterre-etage.



Parcellens niveauforskelle kan optages i bebyggelsen ved at lave forskudte etager.



Bygning placeret på mindre skrånende grund.

5.5. Bygningshøjde

Ny bebyggelse må ikke overstige en højde på 8,5 meter, målt fra et niveauplan eller terræn fastsat i henhold til et bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Delområde I og II

5.6. Sokkelkote

Ny bebyggelse, må ikke opføres med en sokkelkote under kote 3 DVR90.

5.7. Byggelinje langs jernbanen

Ny bebyggelsen må ikke placeres mellem jernbane og byggelinje, jf. Bilag 3.

Byggelinjen løber 25 meter fra jernbanens spormidte.

5.8. Byggelinje langs Ringvejen

Ny bebyggelse og anlæg må ikke placeres indenfor vejbyggelinjen.

Byggelinjen løber 25 m fra midten af Ringvejen + 2 gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt 1 m til passageareal.

Delområde III og IV

5.9. Fælles friarealer og naturarealet

Der må udelukkende opføres mindre anlæg og bygninger indenfor arealer, der ikke er registreret som beskyttet natur iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Anlæg skal understøtte områdets rekreative anvendelse til fælles grønt friareal og rekreative formål.

Der kan eksempelvis være tale om overdækninger til grillplads, bålplads, legeplads o. lign.

Størstedelen af arealet er udpeget som beskyttet natur iht. naturbeskyttelseslovens § 3, jf. Bilag 2.

Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg indenfor arealer, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

6. Bebyggelsens udseende

Delområde I og II

6.1. Facader

Bygningsfacader skal fremtræde som murværk (blank, pudset eller vandskuret) eller træ (ikke bjælkekonstruktioner og krydsende hjørner). Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer.

Facader på sekundære bygninger skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med selve boligen.

Der må ikke anvendes facadebeklædning som vil kunne medføre genskinsgener for driften af jernbanen.

6.2. Farver

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort, jordfarver eller disse blandet med hvid eller sort.

6.3. Tage

Tage skal udformes med en hældning på maks. 45 grader. Til tagdækning - også på sekundære bygninger - må anvendes tegl- eller betontagsten (ikke glaserede), tagpap, naturskifer, eternitskifer, samt grønne tage (Mos Sedum o. lign.).

Tagmaterialer må ikke være reflekterende, undtaget tagvinduer og mindre partier af ovenlys.

Garager, carporte o. lign. sekundære bygninger, der bygges sammen med selve boligen, skal

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

fremtræde med samme tagmateriale som boligen eller tagpap.

6.4. Solfanger/solceller

Der kan til tag- og facadebeklædning anvendes energibesparende foranstaltninger – herunder solfangere, solceller mv. Solceller, solfangere mv. skal ophænges på tag eller facade eller integreres som en del af arkitekturen.

Solfangere/solcelleanlæg skal etableres parallel med tagfladen.

Solfangere/solcelleanlæg etableret på flade tage skal udføres med inddækning, murkrone eller lignende således at anlægget ikke er synligt fra naboer, veje eller stier.

Solceller, solfangere mv. må ikke medføre blændingsgene for naboer, genboer eller forbi-passerende.

Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

7. Ubebyggede arealer

Delområde I og II

7.1. Fælles opholdsareal

I tilknytning til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres fælles opholdsareal svarende til min. 10 % af etagearealet.

7.2. Befæstelse

Maksimalt 50 % af den enkelte ejendom må bebygges eller have en tæt belægning, som asfalt, fliser o. lign.

Kravet om maksimal befæstelse stammer fra redegørelsen fastlagt om grundvandsinteresser og de dertilhørende tiltagskrav.

7.3. Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Dette gælder også hegn nærmere skel end 1,0 m.

Hegn mod naturområder bør etableres med en glidende overgang fra det klippede og plejede havepræg til det varierede naturlige præg.

Indenfor arealer beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven må der ikke etableres have, hegn eller lignende.

7.4. Oplag mv.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse el. lign. gives et ordenligt og ryddeligt udseende.

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

7.5. Støjvold

Der kan etableres beplantede støjvolde inden for delområde III jf. Bilag 3. Eventuelle støjvoldene skal udføres som landskabeligt integrerede løsninger.

Mod nord grænser planområdet op til jernbanen og mod vest til Ringvejen. Støjvoldene kan udformes i den udstrækning det viser sig nødvendigt, for at sikre at Miljøstyrelsens vejledede grænseværdier for trafikstøj og støj og vibrationer fra jernbane kan

overholdes.

Delområde III

7.6. Fælles friareal og naturareal

Den del af delområde 3, hvorpå der ikke er registreret beskyttet natur, skal anvendes til fælles friarealer for hele lokalplanområdet. De fælles friarealer skal fremstå med et naturpræg og kan indrettes med borde, bænke, legepladser, overdækninger til grillplads, bålplads o. lign.

Arealer, registreret som beskyttet natur iht. naturbeskyttelseslovens § 3, skal henligge uforstyrret og der må ikke foretages ændringer i de beskyttede naturarealers tilstand, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Store dele af lokalplanens delområde III består af beskyttede naturarealer – mose, overdrev og sø, beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. På Bilag 2 er vist de arealer, der er registreret som beskyttet natur på tidspunktet for planens udarbejdelse. Da arealer kan vokse sig ind og ud af beskyttelsen, vil det uanset afgrænsningen på Bilag 2, være de arealer, der på tidspunktet for opførelse af anlæg/byggeriet, omfattes af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

En ændring af arealernes tilstand (eksempelvis etablering af stier, opsætning af bænke o. lign.) forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Vedligeholdelse og benyttelse af mose-, overdrev- og sø, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, skal ske iht. en plejeplan udarbejdet i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune.

Delområde I, II og III

7.7. Terrænregulering

Der kan i forbindelse med byggemodningen foretages de nødvendige terrænreguleringer. Terrænregulering skal dog begrænses, således at eksisterende landskabstræk bevares i videst muligt omfang.

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering indenfor 1 m fra naboskel.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ånumvej, som vist i princippet på Bilag 3.

Med i princippet menes, at vejadgang, vej og sti kan flyttes nogle meter ifm. den endelige projektering og byggemodning af området.

Mosegårdsvej lukkes ud mod Ringvejen, således der kun er vejadgang fra til området fra Ånumsvej.

8.2. Veje

Der udlægges areal til veje som vist i princippet på Bilag 3.

Vejene udlægges med følgende bredder:

Adgangsveje: 13 m (kørebanebredde mindst 7

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

m)

Boligveje: 8 m (kørebanebredde mindst 5,5 m)

8.3. Eksisterende vejadgang for vandværket

Eksisterende vejadgang mellem vandværket og boring, som vist på *Bilag 3*, skal opretholdes.

8.4. Stier

Der udlægges areal til 3,0 m brede stier, som vist i princippet på *Bilag 3*.

Stierne anlægges med en stibelægning på mindst 2,0 m og rabat til hver side.

Stierne skal udføres med en permeabel belægning.

Med "i princippet" menes, at stier kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige projektering og byggemodning af området.

Stier udlægges med tilkobling til planlagte stier uden for planområdet via stiovergang nord for vandværket med forbindelse til Skjern via Skovtoften samt via stiovergang mod vest ved Ringvejen til Skjern.

8.5. Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning.

8.6. Parkering

Der skal etableres parkering på egen grund svarende til min. 2 parkeringspladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse.

Garager, carporte o. lign. medregnes i antal p-pladser.

Parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse kan anlægges som fællesparkering.

Der skal etableres parkering svarende til min. 1½ parkeringsplads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o. lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

Placering af brandhaner sker efter aftale med Brand & Redning MidtVest.

9.3. Antenner og paraboler

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

9.4. Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmemeforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

9.5. Regnvands og Spildevandsledninger

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknolo-

gi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning mv.

9.6. Lokal afledning af regnvand

Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg til afledning af rent overfladevand, f.eks. forsinkelsesbassiner, regnvandsrender, grøfter langs veje mv.

Forsinkelsesbassinet skal udføres som et rekreativt element med lave skråninger på max. 1:5.

Bassinet må ikke indhegnes.

Der kan etableres anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvand.

Der kan etableres fælles forsinkelsesbassiner. Overfladevand skal via regnvandsrender/grøfter ledes til de fælles regnvandsbassiner, hvor overfladevandet uledes enten til vandløb eller drænledning. Afledning af overfladevand fra lokalplanområdet må ikke overstige 1l/sek/ha.

Det anbefales, at bassinet integreres som en del af det grønne element og udføres med varierende dybder, for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

10. Miljø

10.1. Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

For boliger og opholdsarealer er støjgrænsen udendørs maks. L_{den} 58 dB og indendørs maks. L_{den} 33 dB.

10.2. Støj og vibrationer fra jernbane

Ved ny bebyggelse skal bebyggelsen udformes, så Miljøstyrelsens, til enhver tid, gældende vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbikørende tog kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra forbikørende tog:

- boligområder: L_{den} 64 dB

Det vejledende vibrationsniveau fra forbikørende tog er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Grundejerforeningen skal lade sig sammenlægge med en eller flere tilgrænsende grundejerforeninger efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier indenfor delområde I, II og III. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Vedligeholdelse af områder med naturtyper, som er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, skal ske i overensstemmelse med vejledning fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

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

11.3 Skøde på fælles arealer og fælles grønt område

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 7 stk. 6 nævnte fællesarealer og fællesanlæg indenfor delområde III.

11.4. Godkendelse af vedtægter

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

11.5. Oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

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

12.1. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.3. Støj fra Trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Mil-

jøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. § 10.1.

12.4. Støj og vibrationer fra jernbanen

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret at vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen er overholdt, jf. § 10.2.

12.5. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før parkering er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens § 8.5.

12.6. Veje

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens § 8.2.

12.7. Opholdsarealer

Ny tæt-lav bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer som anført i lokalplanens § 7.1.

12.8. Fælles friarealer og naturområde

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles friarealer og naturområde som anført i lokalplanens § 7.6.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 31, For et område til Vandværk Øst ved Mosegaardsvej i Skjern

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 402 ophæves lokalplan nr. 31, for et område til Vandværk Øst ved Mosegaardsvej i Skjern, vedtaget 18. november 1980, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 402.

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.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

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.

Dispensationsmuligheder

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.

Overtagelsespligt

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

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlige høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

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

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

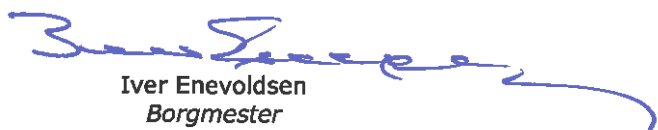
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Økonomi- og Erhvervsudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 23. august 2016.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 13. december 2016.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Jens Peter Høgelund Jensen
Kommunaldirektør

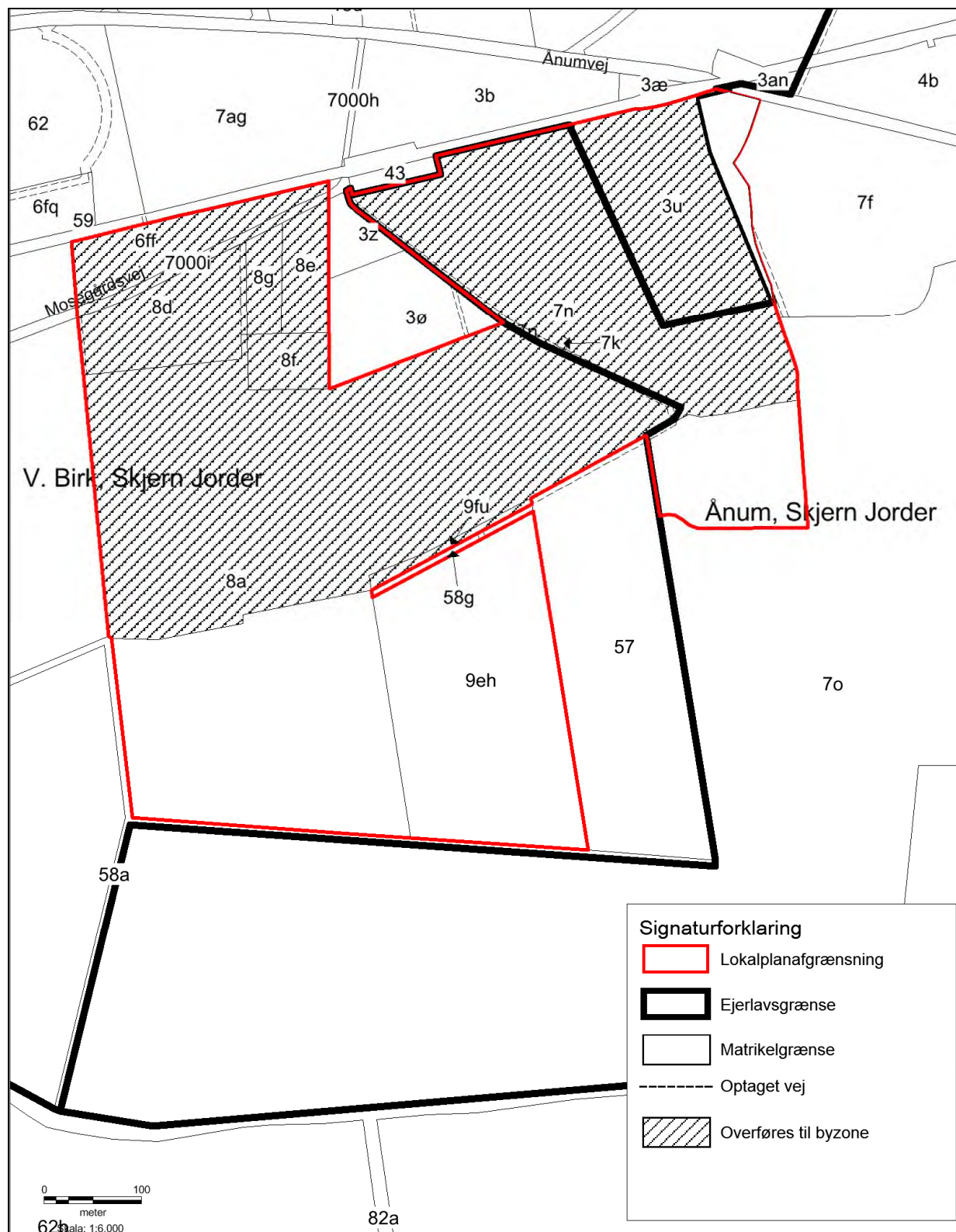
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 21. december 2016.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikel kort: Bilag 1

Lokalplan nr. 402

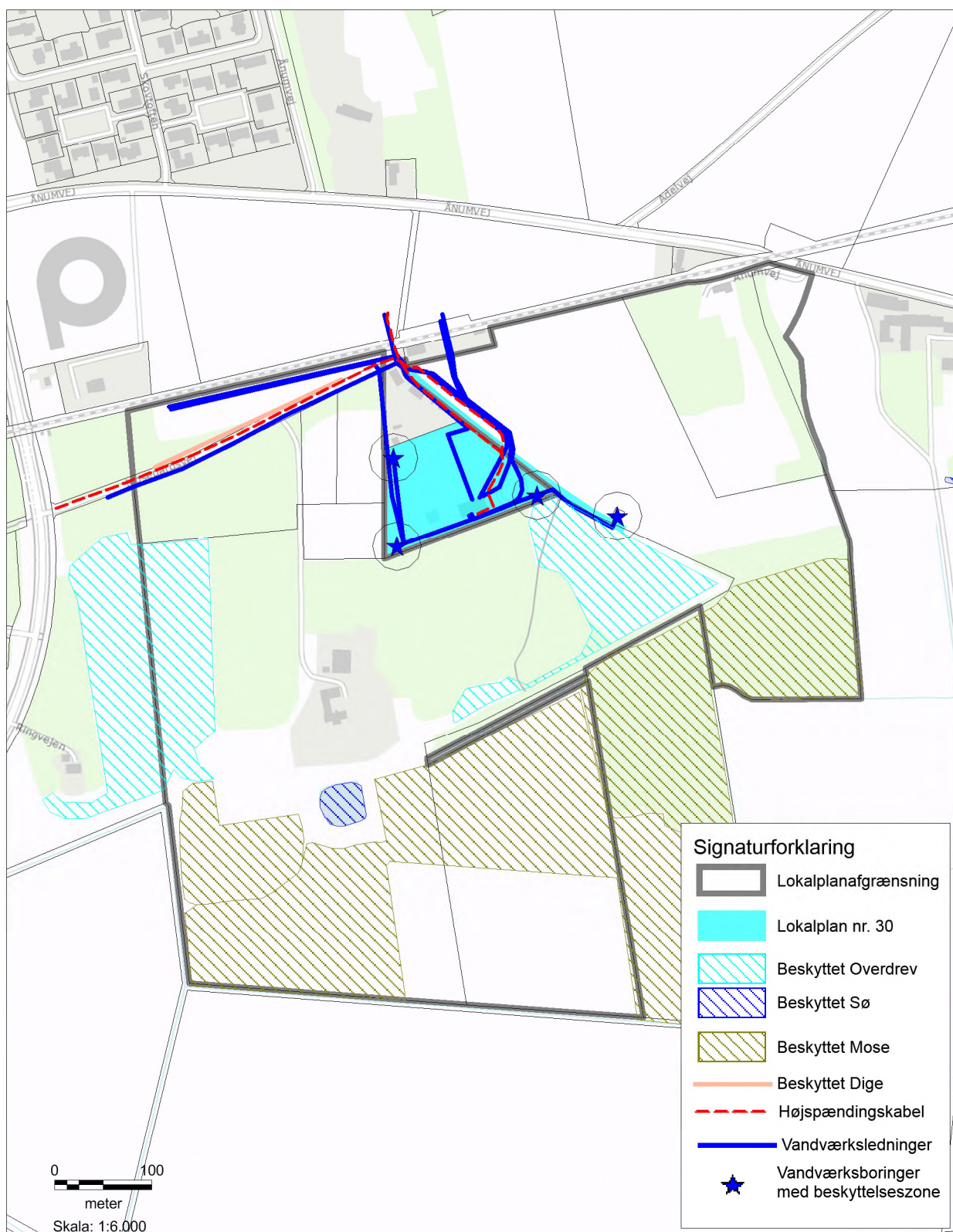
Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 402

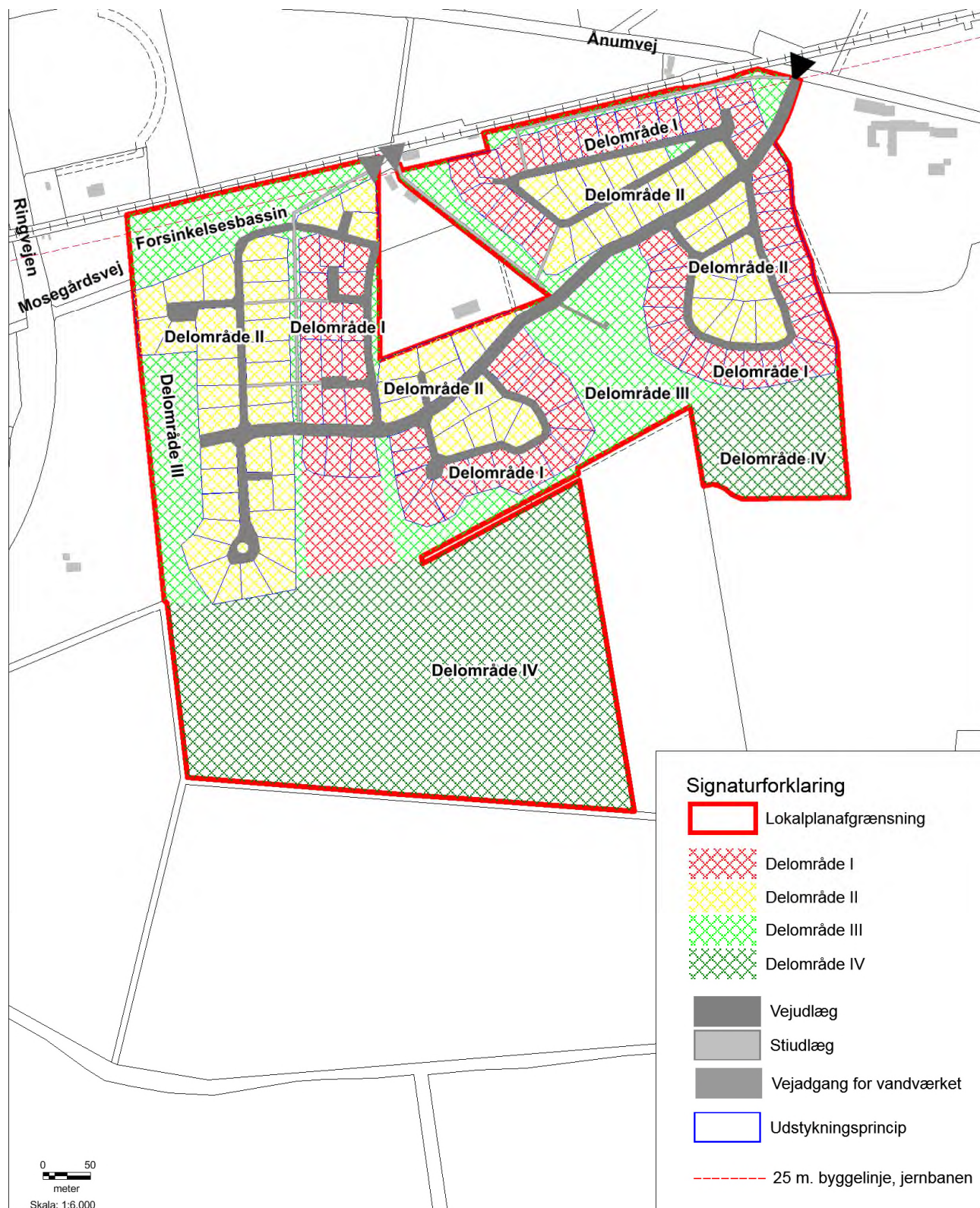
Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern



Fremtidig arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern



Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan nr. 402

Boligformål og rekreative formål, Mosegårdsvej, Skjern

