

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål
ved Skelmosevej, Stadil



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

23. maj 2017

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektør Vest ApS
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 413 er offentliggjort 2. juni 2017

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 luftfoto af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Staldil



Vejledning	4
Redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Miljøforhold	8
Miljøvurdering	10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	10
Servitutter	10
Planbestemmelser	
Indledning	11
1. Formål	12
2. Område og zonestatus	12
3. Arealanvendelse	12
4. Udstykning	13
5. Bebyggelsens placering og omfang	13
6. Bebyggelsens udseende	14
7. Ubebyggede arealer	14
8. Veje, stier og parkering	14
9. Tekniske anlæg	15
10. Miljø	16
11. Grundejerforening	16
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	16
13. Lokalplan og byplanvedtægt	16
14. Servitutter	16
15. Retsvirkninger	16
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	18
Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3



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 inden for 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.

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 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 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 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.

Kommuneplantillæg nr. 76

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. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

Derudover ønskes mulighed for at leje nogle af boligerne ud på helårsbasis.

Desuden er formålet at sikre, at der er parkeringspladser nok til den ønskede anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på et møde d. 8. november 2016, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til blandet bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende nord for Skelmosevej i Stadil by. Lokalplanområdet indeholder et nedlagte plejehjem med tilhørende carporte og p-plads. Bygningen er på ca 1200 m², og er indrettet med 18 mindre boliger samt fællesarealer. Bygningen er opført i 1962, og er i god og velholdt stand.

Bygningen ønskes anvendt til udlejning af boliger og mindre erhverv.

Lokalplanområdets består af matr.nr. 89k Hoved-ejerlavet, Stadil, og det samlede areal udgør 4928 m². Lokalplanområdet er beliggende Skelmosevej 77-79 Stadil, 6980 Tim.



Tidligere plejehjemsbygning – set fra vest



Fælles køkken



Tidligere plejehjemsbygning – set fra sydøst



Fællesrum



Tidligere plejehjemsbygning – set fra syd

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og nordøst af byens anlæg med tennisbane og stier.



Tennis- og basketballbane

Mod sydøst har Ringkøbing-Skjern Boligforening 2 blokke med hver to lejligheder og mod syd afgrænses lokalplanområdet af Skelmosevej. Mod vest ligger der parcelhuse langs Skelmosevej og nord for dem ligger der dyrket landbrugsjord.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen opdeles i 2 delområder, se bilag 3.

Delområde I udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål med tilhørende opholdsarealer.

Delområde II udlægges til vej og parkeringsplads

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til blandet bolig- og erhvervsformål.

Udstykning

Lokalplanen åbner mulighed for udstykning af 4 grunde indenfor delområde I.

Udstykning af delområde II er ikke mulig.

Bebyggelse

Lokalplanen giver kun begrænset mulighed for yderligere byggeri. Der kan bygges yderligere ca 250 m² i delområde I. Ved nedrivning og renovering gives der dog mulighed for at opføre op til 1450 m² indenfor lokalplanområdet, såfremt byggeriet gives omtrent samme placering som eksisterende bygning.

Byggeriet kan opføres i 1½ plan.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skelmosevej. Der er én ind/udkørsel til lokalplanområdet jf. bilag 3.

Der udlægges areal til stamvej og vendeplads.

Der udlægges 1,5 p-plads pr. boligenhed og 1 p-plads pr. 50 m² til erhvervsformål. Der skal sikres vejadgang og 4 p-pladser til boligerne på Skelmosevej 81A-81D.

Landskab og beplantning

Lokalplanen giver kun begrænset mulighed for at bygge yderligere på grunden, og derfor har lokalplanen ikke særlig stor visuel indvirkning på landskabet. Lokalplanen giver dog mulighed for ved nedrivning at opføre 1450 m² såfremt bygningen opføres omtrent samme sted. Denne bestemmelse er med til at sikre, at der ikke sker en negativ indvirkning på landskabet.

Miljø

Der må indenfor lokalplanområde ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast kan genere de omkringliggende boliger.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 188 af 26. februar 2016) 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.

Da området i dag ikke rummer ældre løvtræer vurderes området ikke som et muligt levested for flagermus. Der er et mindre parkareal nord for området med nogle få ældre løvtræer. Den ændrede anvendelse af lokalplanområdet vil ikke påvirke plante og dyrelivet i parken.

Der er 370 m til nærmeste beskyttede vandløb, og der er mere end 800 m til nærmeste §3 område, der er et moseareal nord for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser kan ikke påvirke de nævnte områder.

Der er 900 m til Natura 2000-området ved Stadil Fjord. Lokalplanens bestemmelser vil ikke påvirke Stadil Fjord.

Redegørelse

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til nedlagt plejehjem, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

Detailhandel

Det kan etableres en mindre kiosk på op til 25m² i tilknytning til ferielejlighederne. Kiosken vil ikke påvirke hverken trafikale forhold eller bymiljøet i nævneværdig grad da kiosken etableres som service for ferielejlighederne. Kiosken kan bidrage til at gøre området mere attraktivt for feriegæster.

Der kan desuden etableres en butik til udvalgsvarer med outlets, lagersalg, engroshandel, genbrug eller lign. Butikken må ikke overstige 120 m². Butikken vil ikke påvirke hverken trafikale forhold eller bymiljøet i nævneværdig grad på grund af butikstype og størrelsen af butikken. Butikken kan servicere lokalebeboere samt turister.

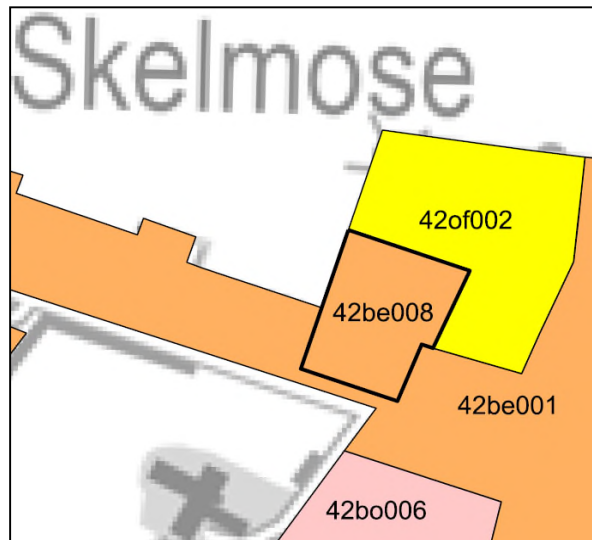
Kommuneplanen

Stadil er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som afgrænset landsby, hvorved der i mindre omfang kan placeres nye byggegrunde samt ske fortætninger mellem de eksisterende bebyggelser og som afrunding af byen. Nærværende lokalplans mulighed for nye udstykninger er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens Rammeområde 42of002, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området er udlagt til offentlige formål.

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

I kommuneplantillægget skal rammeområde 42of002 indskrænkes til ikke længere at omfatte lokalplanområdet. Der udlægges et nyt rammeområde 42be008 til blandet bolig- og erhvervsformål.



Nyt rammeområde 42be008

Kommuneplantillæg nr. 76 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 04.025

Lokalplan nr. 04.025 for et delvist eksisterende område til offentlige formål, herunder plejehjem, nord for Skelmosevej i Stadil er gældende for lokalplanområdet, og aflyses i sin helhed ved nærværende lokalplans vedtagelse.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal forsynes med individuel varme. Den eksisterende bebyggelse er opvarmet med oliefyr.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper o. lign.

Vandforsyning

Bebyggelsen er tilsluttet den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD), særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI), og indsatsområder (IO).

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt til et spildevandskloakeret område. Området benævnt SD04 i spildevandsplanen er i dag fælleskloakeret, men er udpeget til et område hvor der skal laves separat kloakering. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Jordforurening

Region Midtjylland har V1 kortlagt et areal på 31 m² indenfor lokalplanområdet. Kortlægningen er et udtryk for, at arealet kan være forurenet, fordi der ligger en olietank. Olietanken bruges i forbindelse med opvarmning af bygningen. Der er ikke foretaget undersøgelser, der viser om arealet er forurenet.

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

Det skal 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 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 forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Af hensyn til arbejdsmiljøet og fremkommeligheden i området skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Nærværende lokalplan åbner mulighed for etablering af erhvervsaktiviteter i miljøklasse 1-3 i

delområde I. Eksempler på virksomhedstyper i miljøklasse 1 er klinikker, kontorer og service, mens virksomheder indenfor hotel- og restaurationsbranchen samt butik til udvalgsvarer i miljøklasse 1-3.

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering af den enkelte anvendelse. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

De eksisterende boliger i nærområdet bevirker at virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning.

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. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforslag 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 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

Redegørelse

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

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.

De væsentligste konsekvenser af lokalplanens realisering knytter sig til den ændrede arealanvendelse fra plejehjem til blandet bolig- og erhverv. Der vil formentlig komme lidt mere aktivitet i området hvormed det eksisterende by- og boligmiljø påvirkes. Den øgede aktivitet vil være positivt for Stadils udvikling. Ejendommens bygninger vil kun i begrænset omfang blive ændret og derfor vil den visuelle påvirkning af bymiljøet være begrænset.

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

Selskabs erhvervelse af fast ejendom

Såfremt ejendomme erhverves af et selskab, forening eller lignende skal det sikres at anvendelsen sker til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan

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

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

Matr.nr. 89k, Hovedejerlavet, Stadil

Tinglyst: 18.06.1984

Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Tinglyst: 10.10.1988

Dok. om færdselsret mv.

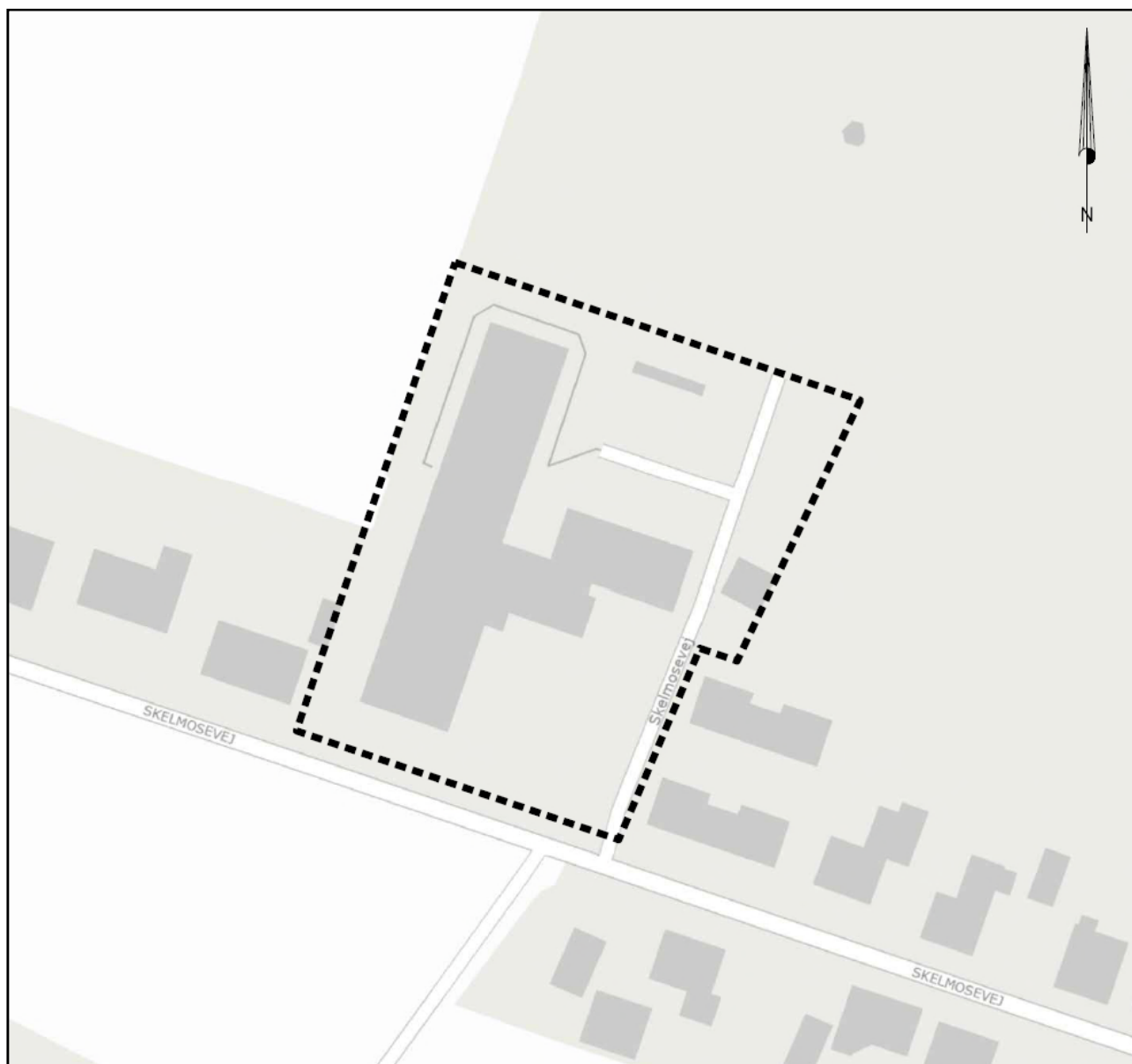
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune og Ringkøbing-Skjern Boligforening.

Servituten giver lejere og brugere af Ringkøbing-Skjern Boligforenings 4 lejemål på Skelmosevej ret til at benytte 4 p-pladser indenfor lokalplanområdet samt at bruge adgangsvejen som indkørsel til de fire boliger.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil



Lokalplanområdets afgrænsning, målforshold ca 1:1000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (BEK nr. 1529 af 23. november 2015), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
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 nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

At området kan anvendes til boligformål.

At området kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

F.eks. klinikker, kontorer, service, hotel, restaurant, cafe eller mindre kiosk til ferielejlighederne.

Etablering af ferielejlighederne kan kun ske i forbindelse med mulighed for servering jf. sommerhusloven.

At der etableres de nødvendige antal parkeringspladser.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnummer: Matr. nr. 89k, Hovedejerlavet, Stadil samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II jf. bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone i afgrænset Landsbycenter. Området skal forblive i landzone.

2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til udstykning, arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, parkering samt tekniske anlæg jf. lokalplanens punkt 3, 5 og 8, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra Byrådet.

Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan udpeget til en specifik anvendelse. I denne lokalplan kan området udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Udlægges til blandet bolig- og erhvervsformål samt opholdsarealer herfor.

Delområde I kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-3

For eksempel klinikker, kontorer, service, hotel/ferielejligheder, restaurant, cafe, kiosk maksimalt 25m² og udvalgsvarer maksimalt 120m².

Udvalgsvarer kan eksempelvis være outlets, lagersalg, engroshandel eller genbrug.

3.2. Delområde II

Udlægges til vej og parkeringsareal.

4. Udstykning

Delområde I kan udstykkes i mindre enheder, såfremt der er behov for opdeling af boliger eller erhverv i mindre juridiske enheder.

Der kan ikke udstykkes en grund mindre end 700 m²

Delområde 2 kan ikke udstykkes.

Denne bestemmelse skal sikre at veje og parkeringsarealer er fælles for hele lokalplanområdet.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebygget areal og placering

Der kan bygges yderligere 250 m² i delområde I.

Det eksisterende byggeri er på ca 1200 m²

Ved nedrivning og renovering kan der ved genopbygning tillades mindre ændringer i bygningernes placering på grunden.

Der kan samlet ikke opføres mere end 1450 m² indenfor delområde I.

Det svarer til en bebyggelsesprocent på 45% indenfor delområde I

Delområde II kan ikke bebygges yderligere.

5.2. Etager og bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres i maks. 1½ etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Skorstene, antenner, ventilationsafkast o. lign. kan dog have en større højde.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

Der kan ved nyt skel i delområde I tillades skel gennem en bygning såfremt der er etableret brandsikring i henhold til bygningsreglementet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres med tagsten, tegl eller beton eller med tagpap, skifer, naturskifer eller zink.

6.2. Facader

Facademure skal udføres som i blank mur af tegl, pudset eller vandskuret.

Garager, carporte, mindre bygninger til udhusformål samt mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer.

6.3. Skiltning, reklamering og lysinstallationer

Opstilling af pyloner, reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

Det er tilladt at opsætte virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende og er tilpasset bebyggelsen.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Opholdsarealer

Inden for lokalplanområdet skal der i tilknytning til eksisterende bebyggelse og eventuel ny bebyggelse indrettes udendørs opholdsarealer svarende til min. 10 % af det samlede etageareal.

7.2 Oplag

Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler o. lign.

Udendørs oplag, affaldsstationer o. lign. skal afskærmes visuelt mod omgivelserne af beplantning el. lign. Beholdere, stativer o. lign. til affald må ikke varigt anbringes mod offentlig vej.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Skelmosevej.

8.2. Intern vej

Der udlægges areal til vej A-A som vist på Bilag 3.

Vej A-A skal udlægges i en bredde på min. 4,5 m. Vej A-A skal afsluttes med en vendeplads

Vejen benyttes også af beboerne på Skelmosevej 81A-81D.

Kørebanebreden skal være mindste 4.1 m

der udformes som symmetrisk hammerhoved, med kørebanebredde på mindst 6 meter og en samlet længde på 20 meter.

Der skal søges om overkørselstilladelse til vej A-A.

8.3 Oversigtsarealer

Der skal sikres oversigtarealer ved udkørslen på 2,5 m x 95 m

8.3. Stier

Adgangsvejen A-A benyttes også som sti til at komme hen til skoven og tennisbanen via stien lige nord for lokalplaneområdet.

8.4. Parkering

Ved ændret anvendelse af den enkelte ejendom og ved om- og nybyggeri skal der anlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 1,5 p-plads pr. boligenhed,
- 1,0 p-plads pr. enhed ved hotel, ferielejigheder
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² kontor- og erhvervsareal beregnet som bruttoetageareal.
- 1 p-plads pr. påbegyndt 25 m² restaurant/cafe beregnet som bruttoetageareal.

Den på bilag 3 viste indretning af p-pladsen er vejledende, og en anden indretning kan etableres såfremt der indrettes fornøden vendeplads og de nødvendige antal p-pladser.

Der skal etableres mindst 3 handicapparkeringspladser.

Handicapparkering skal etableres så tæt på indgangen som muligt.

Der skal reserveres p-pladser langs med stamvejen til brug for beboerne ved Skelmosevej 81A-81D. Beboerne har ret til 4 p-pladser.

De 4 parkeringspladser kan ikke tælles med ved opgørelse over antallet af nødvendige p-pladser.

I lokalplanområdet må kun foretages kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg, bortset fra parkering som kan foretages uden at det giver gentagne eller længevarende miljøgener ved boliger.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

9.2. Spildevand

Bebyggelse, herunder ombygninger skal tilsluttes spildevandsnettet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.3. Vandforsyning

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

9.4. Elforsyning

Bebyggelse, herunder ombygninger, skal tilsluttes med el efter gældende regler for den almene elforsyning.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

9.5. Varmeforsyning

Bebyggelse, herunder ombygninger, skal tilsluttes individuel varmforsyning.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på lokalplanområdet

Der må indenfor lokalplanområde ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de omkringliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i boligområder.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.2

12.2 Kloakering

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilknyttet spildevandsnettet efter anvisning fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Lokalplan nr. 04.025 for et delvist eksisterende område til offentlige formål, herunder plejehjem, nord for Skelmosevej i Stadil er gældende for lokalplanområdet, og aflyses i sin helhed ved nærværende lokalplans vedtagelse.

14. Servitutter

Servitut tinglyst d. 06.09.1995 – Lokalplan nr. 04.025 for et delvist eksisterende område til offentlige formål, herunder plejehjem, nord for Skelmosevej i Stadil. Lokalplanen ophæves.

Servituten aflyses ved nærværende lokalplans vedtagelse

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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.

også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig 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, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil

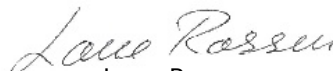
Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 28. februar 2017.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen

Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 23. maj 2017.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen

Fagchef for Land, By og Kultur

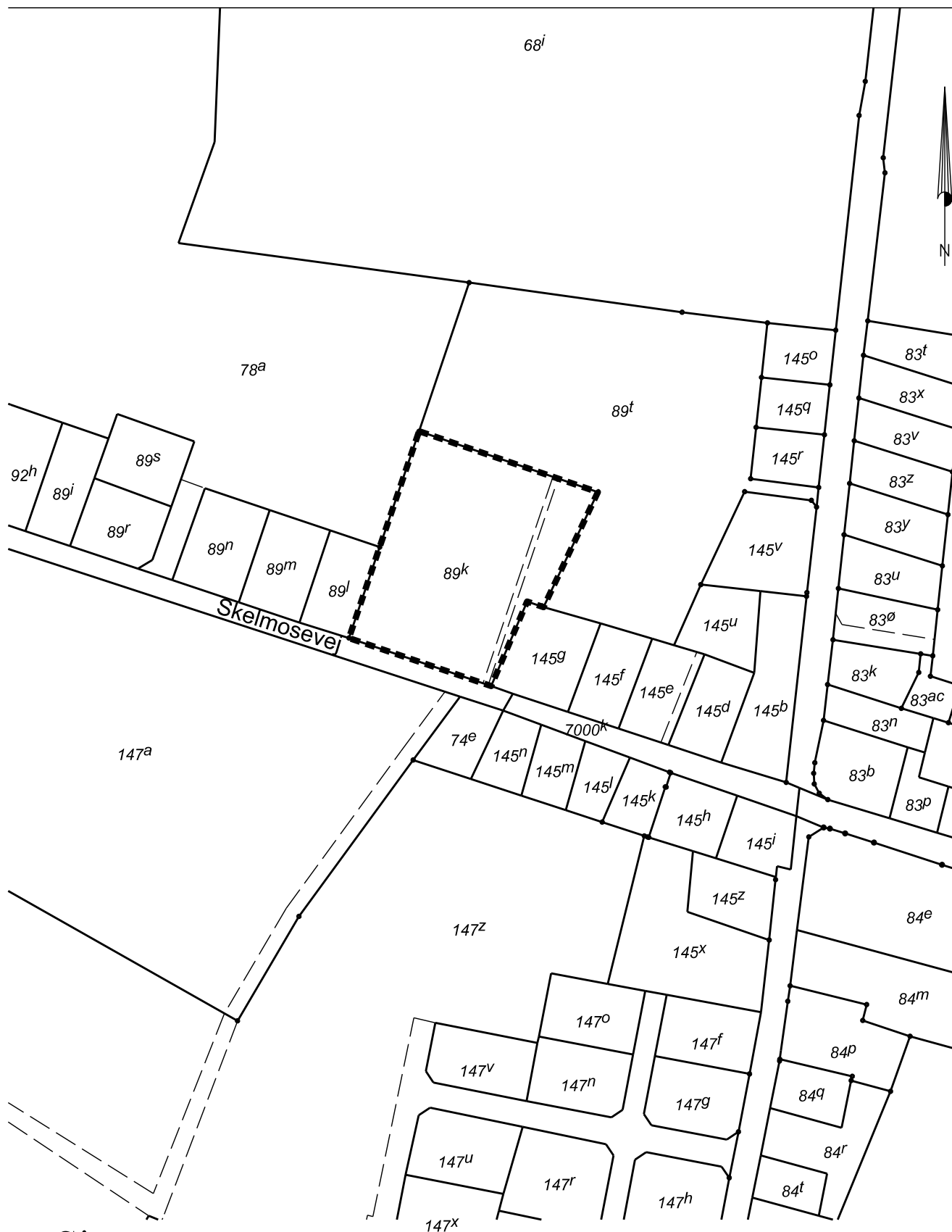
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2. juni 2017.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil



Signatur:

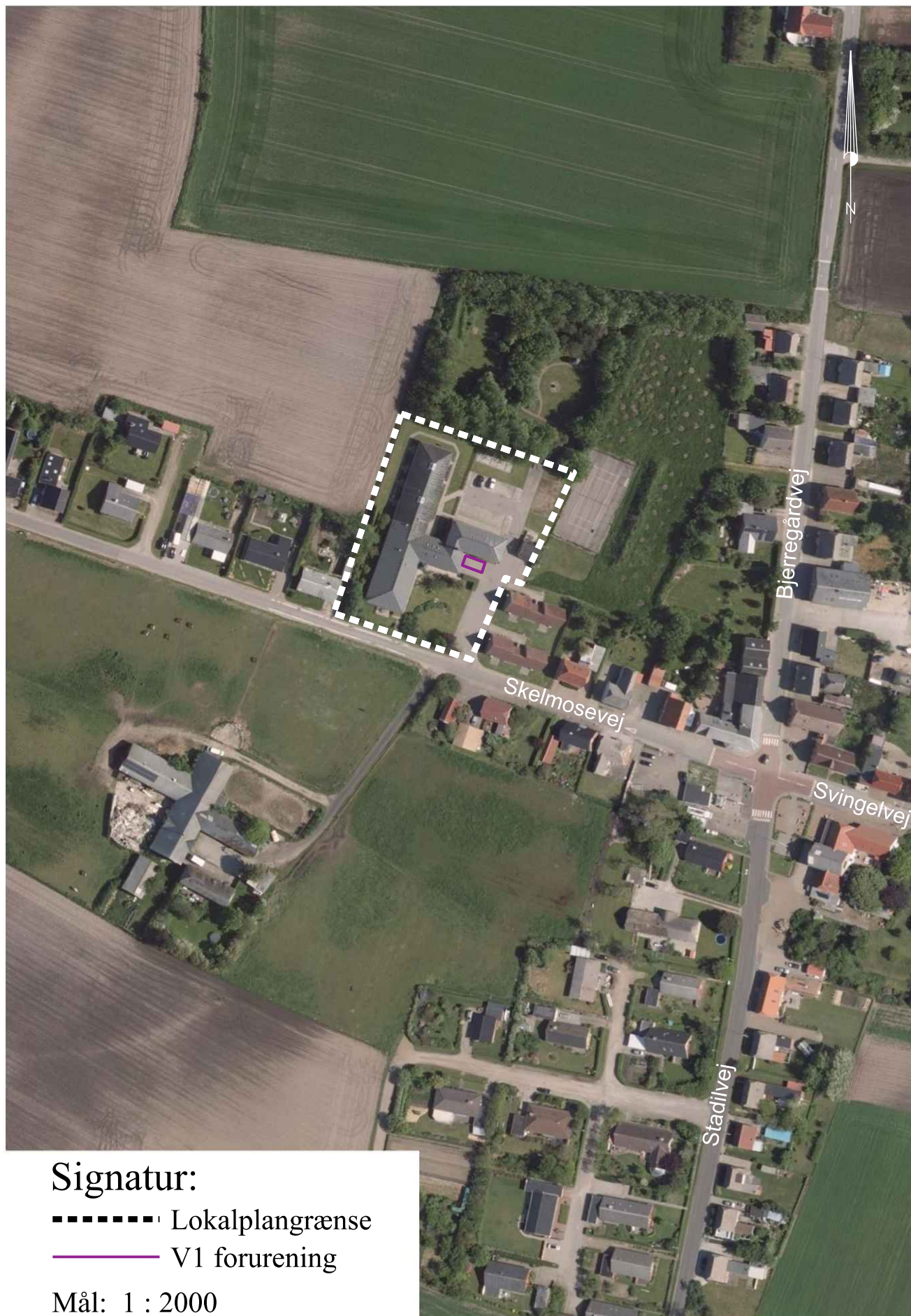
----- Lokalplangrænse

Mål: 1 : 2000

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 413

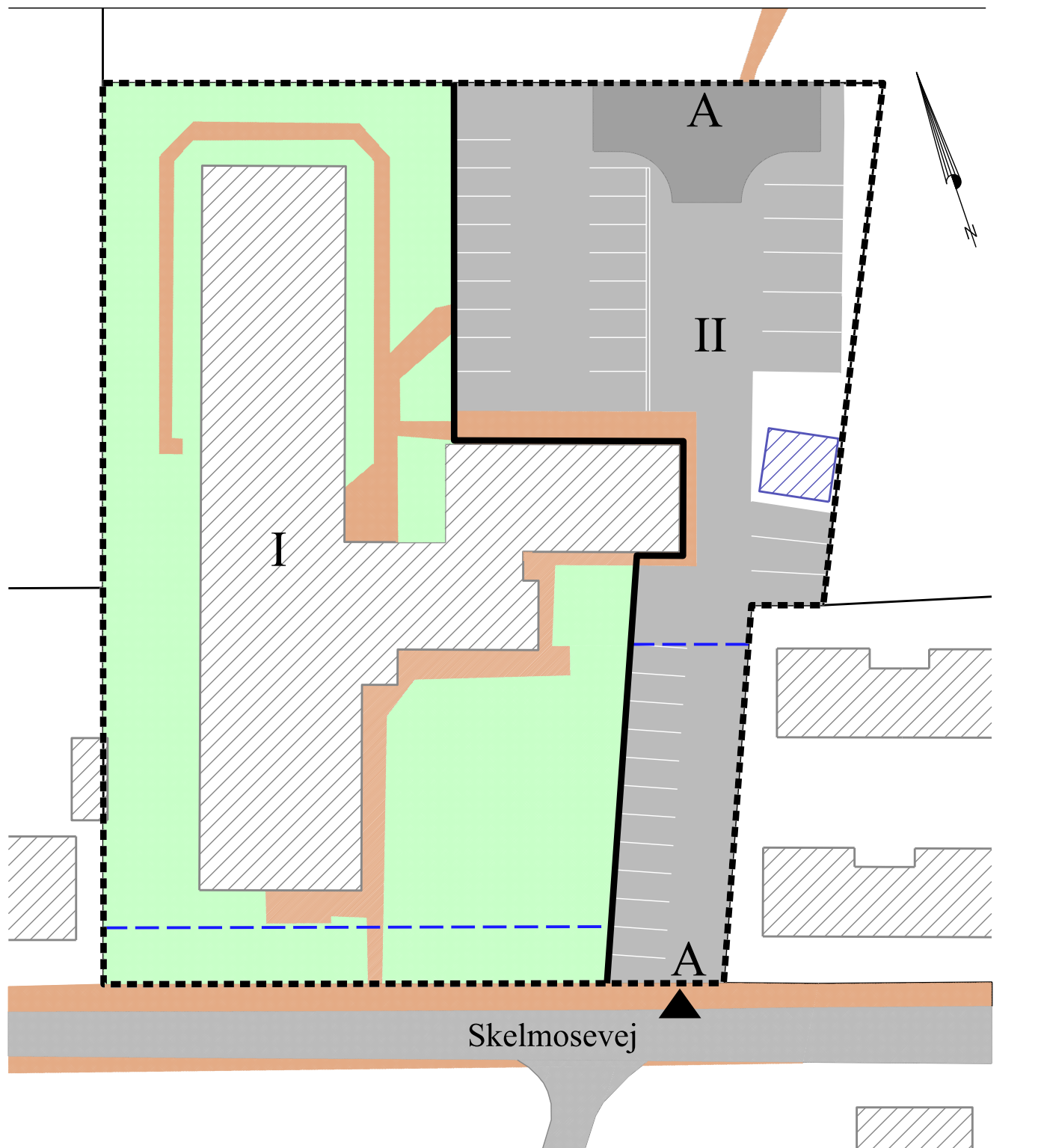
for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 413

for et område til blandet bolig- og erhvervsformål ved Skelmosevej, Stadil



Signatur:

- Lokalplangrænse
- Delområde I og II
- Byggelinie

Mål: 1 : 500

- Eksisterende stier
- Vej og parkeringsplads
- Grønt opholdsareal
*Der kan bebygges op til
250 m² i det grønne areal
Dog ikke udenfor byggelinien*

- ▲ Indkørsel
- A-A 4,5 m bred vej
- Eksisterende garage
- Eksisterende bebyggelse
- Vendeplads