

Lokalplan nr. 430

for et område til boligformål
ved Nørregade, Hvide Sande



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

20. august 2019



Lokalplanen er udarbejdet af **Geopartner Landinspektører A/S**
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

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

Forsidebilledet viser ortofoto og matrikelkort med lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	9
Miljøforhold	12
Miljøvurdering	15
Tilladelser eller dispensationer fra myndigheder	16
Servitutter	16

Bestemmelser

Indledning	18
1. Formål	19
2. Område og zonestatus	19
3. Arealanvendelse	19
4. Udstykning	19
5. Bebyggelsens placering og omfang	20
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer	22
8. Veje, stier og parkering	23
9. Tekniske anlæg	24
10. Miljø	24
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	25
13. Lokalplan og byplanvedtægt	25
14. Servitutter	25
Retsvirkninger	26
Vedtagelsespåtegning	27

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4
Servitutundersøgelse	Bilag 5

Øvrige bilag

Visualiseringer med mulig udformning af bebyggelsen
Skyggesimulering
Støjredegørelse



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.

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, 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 4-8 uger afhængig af planens kompleksitet. Da denne plan forudsætter et kommuneplantillæg, fastsættes længden på offentlighedsfasen til 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 endeligt 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. 11

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. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

form af etageboliger, og der forventes at kunne



Lokalplanområdets afgrænsning og nære omgivelser
Luftfoto optaget i 2017.

Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommene Nørregade nr. 24, 26, 28 og 32 i Hvide Sande har anmodet Ringkøbing-Skjern Kommune om udarbejdelse af plangrundlag for disse ejendomme med henblik på at etablere en etageboligbebyggelse med op til 18 boliger i op til 3 etager til helårsbrug.

Det er ansøgers ønske at nedrive eksisterende bebyggelse inden for området, herunder tre boliger og en erhvervsbygning, for herefter at opføre etageboliger i op til tre etager med en samlet bygningshøjde på maks. 12 meter.

Projektet vil medføre en udvikling og opgradering af et centralt område i Hvide Sande. Intentionen er at skabe en ny bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Områdets anvendelse vil være boliger i

etableres ca. 18 lejligheder inden for området.

Økonomi- og Erhvervsudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 12. december 2017 at igangsætte udarbejdelsen af plangrundlag for et område til boligformål i form af etageboliger.

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgøres af Nørregade nr. 24, 26, 28 og 32, som tilsammen har et areal på 2.836 m². Lokalplanområdet omfatter den i matriklen udlagte vej mellem Nørregade 32 og 34. Lokalplanområdet omfatter desuden en mindre del af havnearealerne ved Tyskerhavnen 11-15.

Området er i dag hovedsageligt bebygget med boligbebyggelse i 1½-2 etager. På Nørregade 24 ligger en elforretning og på Nørregade 28 ligger en kunsthandel og gallerivirksomhed i stueetagen. Bygningerne har i dag vejadgang fra Nørregade ad i alt fire overkørsler.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest – Nørregade og boliger

Lokalplanområdet ligger på Nørregade, som er den centrale, gennemgående vej i Hvide Sande nord for slusen.

Bebyggelsen på Nørregade er meget forskelligartet boligbebyggelse med enkelte detailhandelsbutikker, hovedsageligt opført i 1-1½ etager.

Vest for Nørregade ligger et udbygget boligområde.

Mod nord - Boliger

Umiddelbart nord for lokalplanområdet ligger et fritliggende parcelhus i 2 etager. Længere mod nord ligger fire fritliggende parcelhuse langs Nørregade, hvoraf to har tilknyttet detailhandelsvirksomhed i form af en ejendomsmægler og en slagterforretning.

Lokalplanområdets omgivelser





Illustration udarbejdet af Bayarch

Mod syd - Bolig og Hvide Sande Skole

Syd for lokalplanområdet ligger en nyopført fritliggende bolig fra 2017 i 2 etager. På modsatte side af Nørregade mod sydvest står Hvide Sande Skole frem i gadebilledet med sin karrébebyggelse i 2½ - 3 etager i op til ca. 12 meters højde.

Mod øst - Tyskerhavnen, Nørresande og Langsand

Øst for lokalplanområdet ligger Tyskerhavnen med sine små fiskehytter, hvoraf nogle er omdannet til mindre fritidshuse. Nord for Tyskerhavnen ligger et nyere boligområde, Nørresande, med bebyggelse i en etage. Syd for Tyskerhavnen ved Æ Gammel Havn ligger såvel gamle fiskehytter/udhuse som ombyggede fiskehytter, der nu anvendes som fritidshuse. Disse bygninger er opført i op til 1½ etage. Syd for fiskehytterne på Æ Gammel Havn ligger et planlagt centerområde med ferieboliger og feriecenter, hvor ny bebyggelse kan opføres i 1-2 etager og i en maks. højde på 8,5 meter.

Længere mod øst på halvøen Langsand ligger et erhvervsområde med et dambrug, Langsand Laks, og et renseanlæg. Længst mod øst ligger en skydebane. Mellem skydebanen og dambruget er der opstillet en vindmølle.

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Lokalplanens indhold

Overordnet disponering

Lokalplanen udlægger området til boligformål, etageboliger. Lokalplanen sikrer ensartethed i bebyggelsen og udendørs fri- og opholdsarealer. Bebyggelsen placeres langs Nørregade. Arealer øst for bebyggelsen udlægges til parkerings- og manøvrearealer samt opholdsarealer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nørregade via den eksisterende vej mellem ejendommene Nørregade nr. 32 og nr. 34. Her sikres samtidig bibeholdelsen af stien, der forbinder Nørregade med Tyskerhavnen, fjorden og fjordstien.

Parkering foregår på den østlige side af bebyggelsen, væk fra Nørregade.

Bebyggelse

Bebyggelsen placeres langs Nørregade i en afstand af mindst 12 meter fra vejens midte. Der åbnes mulighed for etablering af passager mellem bebyggelsen ved trappestårne.

Etageboligbebyggelsen kan opføres i op til 3 etager og med en maksimal bygningshøjde på 12 meter. Lokalplanen sikrer ensartethed i bebyggelsen inden for hele lokalplanområdet, men med mulighed for anvendelse af flere materialer til facaderne. Facaderne skal dog holdes i sorte og grå nuancer eller i træ. Hermed sikres indpasning til det omkringliggende fjordlandskab. Tage skal udføres som saddeltag eller forskudt saddeltag.

Fri- og opholdsarealer

Fri- og opholdsarealer udgøres af mindre fælles fri- og opholdsarealer på terræn samt velplacerede opholdsarealer på store terrasser og altaner til de enkelte boliger. Fri- og opholdsarealer på terræn skal etableres i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag. Der skal etableres opholdsareal i tilknytning til den enkelte bolig svarende til 10 % af boligarealet.

Lokalplanen sikrer ensartethed i beplantningen og fastsætter, at beplantning inden for fælles friarealer skal være egnetypisk, f.eks. marehalm eller hjelme. Der sikres desuden overgang mellem lokalplanområdet og Tyskerhavnen ved etablering af lav, egnskarakteristisk beplantning eller en svungen jordvold mellem lokalplanområdets parkerings- og manøvreareal og den eksisterende bebyggelse på Tyskerhavnen

Ekspropriation

Ringkøbing-Skjern Kommune kan efter lokalplanens vedtagelse gennemføre en ekspropriation af

lokalplanområdet, forudsat at ekspropriationen er af væsentlig betydning for lokalplanens realisering, samt at ekspropriationen foretages inden for 5 år efter lokalplanens offentliggørelse, jf. Planlovens § 47, stk. 1.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.
- Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt med videre for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere med flere hertil med mindst fire ugers varsel, At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere med flere, og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere med flere inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere med flere,
- At ejere med flere kan klage til planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 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.

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 boligformål og erhvervsformål, og 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 heller ikke dyrearterne 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

Planområdet er udpeget som et område med geologiske bevaringsværdier og som bevaringsværdigt landskab. Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. Planlægning inden for disse områder forudsætter – jf. Planlovens § 16 – redegørelse for den planlagte bebyggelses påvirkning af kysten og af det eksisterende bymiljø.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag bebygget med boligbebyggelse i 1½-2 etager. Området er fuldt udbygget og ligger ca. 45 meter vest for kajen på Tyskerhavnen, ca. 230 meter fra selve fjordkysten og ca. 2,3 km fra vestkysten.

Nordøst for området ligger Nørresande, som er et nyt boligområde med bebyggelse i maks. en etage og maks. 6 meter over terræn. Mod øst ligger Tyskerhavnen og Æ Gammel Havn med såvel gamle fiskehytter som ombyggede fiskehytter, der nu anvendes som fritidshuse. Disse bygninger er opført i op til 1½ etage. En del af den nye bebyggelse vil således ligge bag eksisterende bebyggelse på Tyskerhavnen, set fra fjordkysten.

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Illustration udarbejdet af Bayarch

Syd for fiskehytterne på Æ Gammel Havn ligger et planlagt centerområde med ferieboliger og feriecenter, hvor ny bebyggelse kan opføres i 1-2 etager og i en maks. højde på 8,5 meter.

Vest for lokalplanområdet og langs Nørregade, ligger Hvide Sande Skole. Bygningerne er opført i 2½ etage med en bygningshøjde på maks. 12 meter.

Fremtidige forhold

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager i maks. 12 meters højde. Bebyggelsen skal opføres i blank, vandskuret eller pudset murværk eller facadetegl, beton, pladebeklædning eller træ i sorte eller grå nuancer eller materialernes naturlige farver. Dele af bygningernes ydervægge kan opføres i glas, aluminium, zink, kobber og lignende. Tage skal udføres som saddeltag eller forskudt saddeltag.

Den nye bebyggelse vil i farver og materialer svare til eksisterende bebyggelse ved Tyskerhavnen, planlagt bebyggelse ved Langsand og eksisterende bebyggelse ved Slusen syd for Langsand.

Påvirkning af fjordkysten

Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil ikke have en højere højde end bygningerne på Hvide Sande Skole. Det vurderes, at den planlagte bebyggelses påvirkning af fjordkysten volumenmæssigt ikke vil være større end den påvirkning Hvide Sande Skole har på fjordkystlandskabet.

Den nye bebyggelse vil i forhold til fjordkysten ligge bag eksisterende bebyggelse på Langsand og på Nørresande og være delvist skjult af disse bygninger. Det vurderes således, at byggeriet ikke vil påvirke fjordkystlandskabet i væsentlig grad.

Påvirkning af vestkysten

Det vurderes, at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil påvirke vestkysten væsentlig, grundet afstanden på ca. 2,3 km til kysten, og grundet nærområdets eksisterende bebyggelse med samme højde.

Påvirkning af bymiljø

Lokalplanen er i tråd med kommuneplanens intention om at fremme en fortætning af byen, og - som følge heraf - at Hvides Sandes byprofil skal have større vægt på at bygge i tre- til fire etager, jf. kommuneplanens bybeskrivelse for Hvide Sande by.

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Det vurderes, at der med etablering af etageboliger i 3 etager ikke vil ske en væsentlig ændring af bymiljøet, idet området allerede er bebygget med boliger i op til 2 etager og som følge af nærmiljøets blandede karakter. Den nye bebyggelse i lokalplanområdet vil i nogen grad give en overgang mellem den bymæssige bebyggelse ved Nørregade og de små fiskehytter på Tyskerhavnen som følge af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser for placering, omfang og udseende. Der vil ske en fortætning af området (fra 4 boliger til op mod 18 boliger), hvilket vil kunne medføre liv i området og en mere intensiv udnyttelse af området. Fortætningen er i overensstemmelse med overordnet planlægning for området.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 23bo029, 23bo031 og 23rf035, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der ønskes opført etageboligbebyggelse i op til 3 etager og 12 meters højde. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom ønskes desuden hævet til 80. Disse ønsker er ikke mulige at indfri inden for de nuværende rammebestemmelser.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastlægger at, der i boligområder skal etableres opholdsarealer svarende til 100 % af boligetagearealet. Hvis der er mere end 6 boliger, skal mindst 20 % af det samlede grundareal samtidig udlægges til fælles opholdsarealer, legepladser med mere. Dette krav til opholdsarealer fraviges i nærværende lokalplan, idet der netop i denne lokalplan lægges stor vægt på byfortætning, og idet lokalplanen grænser op til Tyskerhavnen med stor rekreativ værdi.

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

Kommuneplantillæg nr. 11 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplanen er i tråd med kommuneplanens intention om at fremme en fortætning af byen, og - som følge heraf - at Hvides Sandes byprofil skal have større vægt på at bygge i tre- til fire etager, jf. kommuneplanens bybeskrivelse for Hvide Sande by.

Illustration udarbejdet af Bayarch



Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som støjbelastet areal. Udpegningen er en konsekvens af flugtskydebanen på Langsand øst for lokalplanområdet. COWI har i forbindelse med lokalplanlægning for centerområde på Langsand udarbejdet en støjreddegørelse dateret 11.04.2017. Støjreddegørelsen viste, at støjgrænseværdierne vil være overholdt ved centerområdet såfremt der sker en mindre ændring af skydetider på skydebanen. Det planlagte centerområde på Langsand ligger væsentlig tættere på skydebanen end lokalplanområdet, hvorfor det på baggrund af støjreddegørelsens resultater vurderes, at støjniveauet også vil være acceptabelt inden for lokalplanområdet. Planlægningen vurderes derfor ikke at stride mod kommuneplanens retningslinjer om støj.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som et område med geologiske bevaringsværdier i form af nationalt kystlandskab (Holmsland Klit – Ringkøbing Fjord). Kommuneplanens retningslinje for Holmsland Klit – Ringkøbing Fjord fastsætter, at det skal sikres, at de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer i videst muligt omfang kan forløbe frit, og at de geologiske landskabsformer fremtræder åbent. Det vurderes, at idet ny bebyggelse opføres i et område, der allerede er bebygget og ligger nær bebyggelse i en tilsvarende højde, vil den planlagte bebyggelse ikke være i strid med kommuneplanens retningslinje.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som et område med bevaringsværdigt landskab. Kommuneplanens retningslinje for bevaringsværdige landskaber fastsætter, at landskabelige værdier i disse områder tillægges særlig stor vægt, hvorfor ønsker om etablering af byggeri og anlæg samt ændringer af arealanvendelse, der kan forringe landskabets karakter, skal vurderes med udgangspunkt i landskabets særkende. Det vurderes, at idet ny bebyggelse opføres i mørke farver i et område, der allerede er bebygget og ligger nær bebyggelse i en tilsvarende højde, vil den planlagte bebyggelse ikke være i strid med kommuneplanens retningslinje.

Dele af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som et værdifuldt kulturmiljø som følge af klitgårdene langs kysten. Kommuneplanens retningslinjer for kulturmiljøer fastsætter, at kulturhistoriske interesser i disse områder skal tillægges særlig opmærksomhed. Der skal foretages en vurdering af, hvordan planlægningen for området skal tilrettelægges, så der ikke sker en forringelse af oplevelsen, kvaliteten og forståelsen af kulturmiljøet, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og bevaringsværdige

sammenhænge. Ved opførelse af bygninger, tekniske anlæg med videre, der vil fremstå i synlig kontakt med de udpegede kulturmiljøer, skal der vises særlige hensyn overfor disse områders karakteristika, egenart, autenticitet og oplevelsesværdi. Grundet afstanden til nærmeste klitgård, og det at lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse, vurderes det, at lokalplanen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplan nr. 79

Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 79 for Hvide Sande Havn, som ophæves indenfor denne lokalplans område ved denne plans endelige vedtagelse.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger inden for Hvide Sande Fjernvarmes forsyningsområde og der er derfor mulighed for fjernvarme.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Planområdet ligger inden for Ringkøbing-Skjern Forsynings forsyningsområde og den fremtidige vandforsyning skal aftales i dialog med Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Grundvand

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

Kloakering

Lokalplanområdet er i forslag til Spildevandsplan 2019-2027 omfattet af område HS03d, som er planlagt separatkloakeret. Bebyggelsen bør derfor forberedes til separatkloakering.

Jordforurening

Region Midtjylland har kortlagt matr.nr. 11e Søgård Hgd., Holmsland Klit på vidensniveau 1 og en del af samme matrikel på vidensniveau 2 efter jordforureningslovens § 4, jf. kortbilag 2.

En ejendom kortlægges på vidensniveau 1, når der er faktisk viden om, at der har været en branche eller aktivitet på ejendommen, der kan have medført forurening.

En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er oplysninger om eller konstateres, at der er

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

Det kortlagte areal planlægges anvendt til boligformål. Der skal derfor ansøges om og indhentes §8-tilladelse i henhold til Jordforureningsloven, før der kan udføres bygge- og anlægsarbejde, samt foretages ændring af anvendelsen på det kortlagte areal.

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (BEK nr. 895 af 3. juli 2015) er hele lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet. Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Se <http://www.rksk.dk/erhverv/selvbetjening-erhverv>.

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

Placering af affaldsbeholdere skal følge regulativet for husholdningsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Afhentning af renovation skal ske i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Det skal sikres, at lastbiler og andre større køretøjer ikke kan passere parkeringsplads nr. 9 (se illustrationsplan, bilag 4).

Trafik

Området er i dag bebygget med tre boliger og en erhvervsbygning. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af op til 18 boliger, og vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af trafikken på Nørregade, ej heller af trafikstøjen fra Nørregade.

Skyggepåvirkning

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som simulerer skyggepåvirkningen på nabobebyggelser. Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningen på nærmeste boligbebyggelser vil være begrænset.

Støj

Støj fra virksomheder

Lokalplanområdet udlægges til støjfølsom anvendelse i form af boliger. Hvis et område anvendes

til støjfølsom anvendelse, kan anvendelsen begrænse omkringliggende virksomheders udfoldelsesmuligheder, idet miljøstyrelsens vejledende støjkrav skal overholdes.

Området anvendes allerede i dag til boligformål. Som følge heraf vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil begrænse omkringliggende virksomheder mere end tilfældet er i dag.

COWI har udarbejdet en støjreddegørelse vedr. virksomhedsstøj for et nærliggende projekt ved Langsand. Langsand-projektet ligger nærmere de støjende virksomheder end nærværende lokalplanområde. Ved sammenligning af oplysningerne i støjreddegørelsen af 11.04.2017 for Langsand-projektet vurderes det, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligformål er overholdt inden for dette nye lokalplanområde.

Støj fra skydebane

Ca. 700 meter øst for lokalplanområdet ligger en flugtskydebane på Langsand. COWI har i forbindelse med lokalplanlægning for centerområde Langsand-projektet udarbejdet en støjreddegørelse dateret 11.04.2017. Støjreddegørelsen viste, at støjgrænseværdierne vil være overholdt ved ferieboligerne såfremt der sker en mindre ændring af skydetider på skydebanen. De planlagte ferieboliger på Langsand ligger væsentlig tættere på skydebanen end dette nye lokalplanområde, hvorfor det på baggrund af støjreddegørelsens resultater vurderes, at støjniveauet også vil være acceptabelt inden for dette nye lokalplanområde.

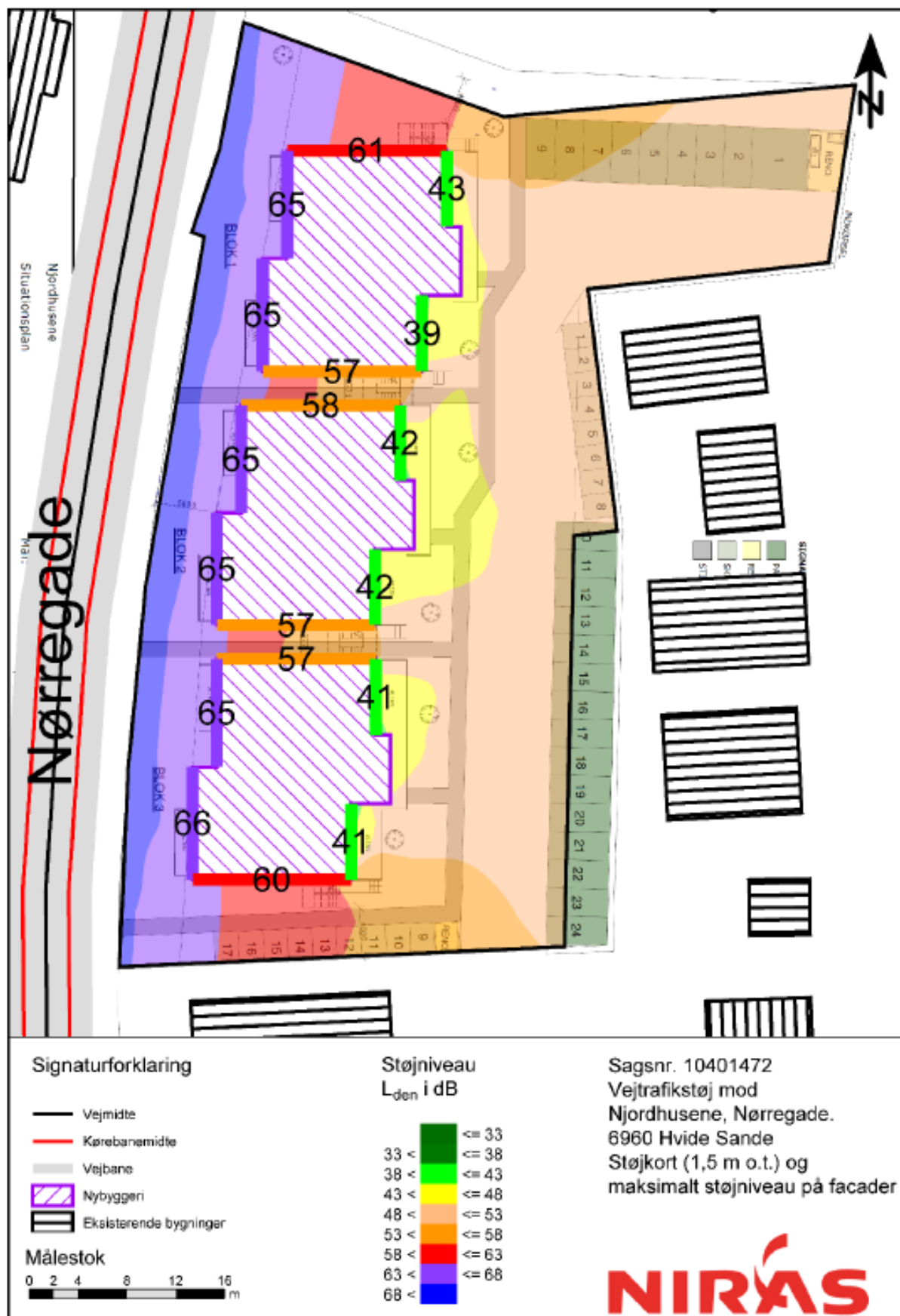
Trafikstøj

Der er udarbejdet en støjrapport for støj fra vejtrafik i forbindelse med lokalplanen. Det kan konkluderes at grænseværdien for vejtrafikstøj, $L_{den} \leq 58$ dB overskrides på hele den vestlige facade, samt delvist på nord og sydfacaderne. Vejtrafikstøjniveauet på østfacaden ligger under 58 dB og dermed overholdes grænseværdien. Vejtrafikstøjniveauet på udendørs arealer vest for bygningerne overskrider grænseværdien og kan dermed ikke tælles med som "primære udendørs opholdsarealer". Derimod overholder alle udendørs arealer øst for boligblokkene grænseværdien og kan dermed indgå som en del af de primære udendørs opholdsarealer.

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



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 projektforsløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, mens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk 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 ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Ringkøbing-Skjern Kommune har hørt relevante myndigheder i forbindelse med miljøscreening af lokalplanforslaget. ARKVEST har i denne forbindelse meddelt, at området er gammel fjordbund og tidligere bebygget. ARKVEST har arkæologisk set ingen bemærkninger til screeningsresultatet.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en fælles screening af lokalplanforslaget og kommuneplan-tillægget.

Generelt knytter de mulige *negative* konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til:

- Mindre forøgelse af overfladevand som følge af en forøgelse af befæstede arealer inden for området
- Lille risiko for støj fra trafikken på Nørregade
- Mindre påvirkning af det visuelle indtryk af kysten

Parkeringsarealer og manøvrearealer udføres med fast belægning, hvilket kan give en mindre forøgelse af udledning af overfladevand i forhold til de eksisterende forhold. Overfladevand ledes til offentlig kloak.

En del af området er forurenet (V1 og V2). Det kortlagte areal planlægges anvendt til boligformål, hvilket er en følsom anvendelse, der er uforenelig med jordforurening. De negative konsekvenser for miljøet vurderes at være minimale, idet realisering af planerne vil kræve hel eller delvis oprensning af forureningen. Oprensningen vurderes derimod at kunne have en positiv indvirkning på nærmiljøet.

Området udlægges til støjfølsom anvendelse i form af boliger. I lokalplanområdets nærhed lig-

Redegørelse

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

ger flere kilder, der kan give anledning til støjgener. Niveauet for støj fra omkringliggende virksomheder, skydebane og vindmøller vurderes at ligge på et acceptabelt niveau i forhold til områdets eksisterende og fremtidige anvendelse til boligformål. Det vurderes desuden, at lokalplanens realisering ikke vil begrænse omkringliggende virksomheder mere end tilfældet er i dag, idet området allerede anvendes til boligformål.

Området er i dag bebygget med tre boliger og et erhverv. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af op til 18 boliger. Projektet vurderes ikke at medføre en væsentlig stigning af trafikken og dermed trafikstøjen fra Nørregade.

Planområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og er desuden udpeget som et område med geologiske bevaringsværdier samt som bevaringsværdigt landskab. Det vurderes, at planerne ikke vil påvirke fjordkystlandskabet væsentligt da området allerede er bebygget, og da bygningshøjden inden for lokalplanområdet ikke vil skille sig ud i forhold til eksisterende høj bebyggelse langs Nørregade. Der fastsættes bestemmelser for materialer og farver på facader og tage, samt tagets udformning for at sikre indpasning med landskabet, og fjordfiskermiljøets eksisterende bebyggelse.

De mulige *positive* konsekvenser af planens realisering knytter sig til grundvand og jord, idet realisering af plangrundlaget forudsætter oprensning af et forurenede område. By- og boligmiljø påvirkes positivt, idet området fortættes med ny bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet. Projektet forventes at bidrage til en mere intensiv udnyttelse og give liv til bymidten og de omkringliggende havnemiljøer.

Samlet vurdering af screeningen

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planerne vurderes *ikke* at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screening vedlægges som bilag til både lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg.

Tilladelser eller dispensationer fra myndigheder

Kystdirektoratet

Såfremt der terrænreguleres mindre end 100 meter fra kysten, skal Kystdirektoratet høres, så de kan tage stilling til om terrænreguleringen kræver tilladelse. Terræændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 1 (BEK nr. 15 af 8. januar 2016) om kystbeskyttelse.

Jordforurening

I forbindelse med grave- og anlægsarbejder inden for V1-kortlagt areal skal der søges om tilladelse ved Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. § 8 (LBK nr. 282 af 27/03/2017).

Jordflytning

Flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning, jf. § 4, stk. 1 (BEK nr. 1452 af 07/12/2015).

Ændret anvendelse af overkørsel

Der må ikke ske ændring af eksisterende offentlig overkørsel uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. § 50, stk. 3 (LOV nr. 1520 af 27/12/2014).

Ændret anvendelse af overkørsel

Der må ikke ske ændring af eksisterende privat overkørsel uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. § 63, stk. 3 (LBK nr. 1234 af 04/11/2015).

Færdselssikkerhed

Udførelse af vejanlæg, der kan have en væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, kræver samtykke fra politiet jf. færdselslovens § 100 (Lovbekendtgørelse nr. 1386 af 11/12/2013).

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.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 430 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 11aa, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 20.09.1932

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 11aa og 11ø

Matr.nr. 11dt, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 11.02.1985

Titel: Dok om pligt til fjernelse af baldakin, Se akt

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Matr.nr. 11pa, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 22.02.1982

Titel: Lokalplan nr. 12

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 09.06.1983

Titel: Lokalplan nr. 18

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Matr.nr. 11td, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 04.09.1940

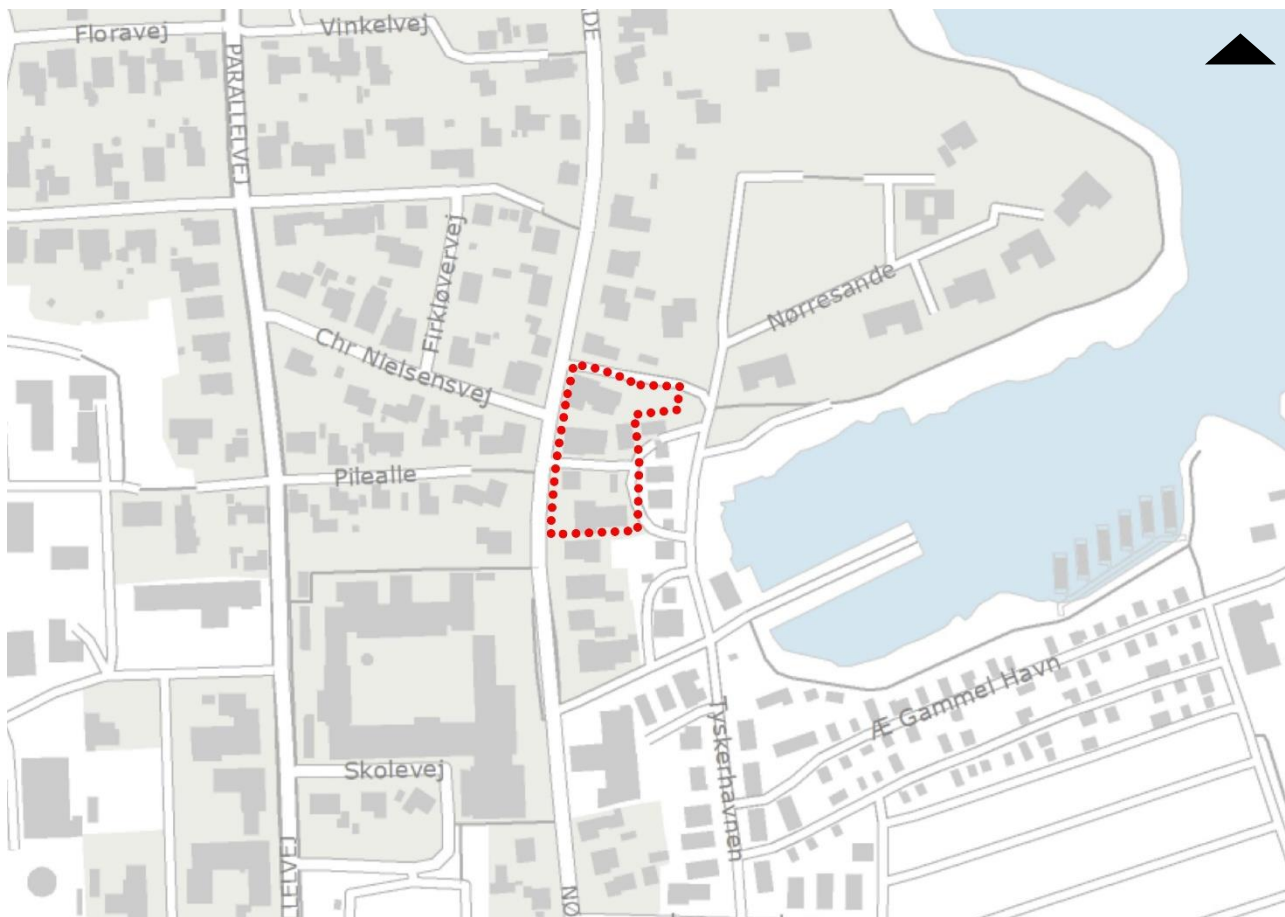
Titel: Dok om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådsreds.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1. at området kan anvendes til boligformål, i form af etageboliger.
- 1.2. at ny bebyggelse gives en udformning og et udseende, der relaterer sig til den omkringliggende eksisterende bebyggelse og det nærliggende fjordlandskab.
- 1.3. at bebyggelsen indrettes med private altaner eller terrasser til ophold.
- 1.4. at områdets overgang til Tyskerhavnen bearbejdes.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 11dt, 11du og 11eæ og del af matr.nr. 11aa, 11pb, 11gø og 11az og Søgård Hgd. Holmsland Klit samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Boligformål

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, helårsbeboelse i form af etageboliger i op til 3 etager, samt opholdsarealer og parkering

Områdets disponering skal følge kortbilag 3.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for den enkelte ejendom må maks. være 80.

5.2. Byggefelt

Ny etageboligbebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 3.

Etageboligbebyggelse skal opføres som tre adskilte bygningskroppe. Imellem bygningerne kan der i den østlige ende etableres trappetårne.

De dele af byggefeltet, der ikke bebygges, skal opføres som fri- og opholdsarealer, eller som parkeringsareal.

Altaner kan etableres uden for byggefelter.

5.3. Etager

Ny etageboligbebyggelse må opføres i maks. 3 etager samt et loftsrum til tekniske installationer som f.eks. elevatorskakt og ventilation.

5.4. Bygningshøjde

Der skal fastsættes et niveauplan jf. Bygningsreglementet. Ny etageboligbebyggelse må opføres i maks. 12 meters højde fra det fastsatte niveauplan.

5.5. Altaner og terrasser

Til hver bolig skal der på den østlige facade etableres en altan eller terrasse på mindst 12 m².

Terrasser og altaner skal være private og uden gennemgang.

5.6. Mindre sekundære bygninger

Mindre sekundære bygninger som udhus og cykelskur kan opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter til skure.

Der kan opføres skure til afskærmning af containere i forbindelse med renovation.

Skure må have en højde på maks. 3,5 meter. Skure må placeres i skel og have en højde på maks. 2,5 meter i skel.

5.7. Afstand til vej

Langs Nørregade må ny bebyggelse ikke placeres nærmere vejmidte end 12 meter.

Ved placering af bygninger i området skal der tages højde for redningsberedskabets adgangsveje (maks. 40 meter til døre til bygninger fra kørevej for redningskøretøjer), samt pladsbehov for opsætning af håndstiger ved redningsåbninger.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Ensartethed

Ny etageboligbebyggelse skal fremstå ensartet inden for hele lokalplanområdet.

Nye mindre, sekundære bygninger skal fremstå ensartet inden for hele lokalplanområdet.

6.2. Facader

Ny bebyggelse, herunder mindre, sekundære bygninger skal opføres i blankt, vandskuret eller pudset murværk, facadetegl, træ eller pladebeklædning.

Mod vest skal facader forskydes, så bebyggelsen fremstår som opdelt.

Skift i facaders materialer skal ske lodret

Mindre dele af bygningers ydervægge kan opføres i glas, aluminium, zink, kobber o. lign.

Eksempel på lodret materialeskifte:



6.3. Farver

Udvendige bygningssider skal fremtræde i sorte eller grå nuancer. Træ eller tegl kan desuden fremstå i materialernes naturlige farve.

6.4. Tage

Tage på etageboligbebyggelse skal udføres som saddeltage eller forskudte saddeltage med beklædning af tagpap eller skifer.

Tagrytmen skal være ensartet inden for hele lokalplanområdet. Hver bygningskrop skal udføres med to til tre saddeltage/tagrygge.

Tage på mindre, sekundære bygninger skal udføres med ensidig taghældning eller med saddeltag.

Eksempel på forskudt saddeltag:



Afvanding fra tage skal ske til egen grund.

6.5. Altaner

Altaner skal opføres med værn i glas eller metal og må kun males i sorte eller grå nuancer.

Altaner må kun placeres på bebyggelsens østlige og vestlige facade.

6.6. Solfangere og solceller

Eventuelle solfangere og solceller skal etableres på tagfladen og parallelt med denne.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

6.7. Refleksion

Der må ikke anvendes reflekterende materialer på udvendige bygningssider og tagflader med undtagelse af glas og solfangere.

6.8. Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Der må dog opsættes mindre henvisningsskilte ved indkørslen til området.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Fri- og opholdsareal

Der skal etableres opholdsareal til den enkelte bolig svarende til mindst 10 % af boligarealet.

Opholdsarealer skal opføres som private altaner eller terrasser på bebyggelsens østlige side.

Opholdsarealer skal etableres indenfor det på bilag 3 afmærkede byggefelt til etageboligbebyggelse og østlige opholdsarealer, eller på det afmærkede område til friarealer.

Opholdsarealer kan ikke udgøres af en ejendoms adgangssarealer, parkeringspladser og de til parkeringspladserne nødvendige manøvrearealer. Tagterrasser og altaner kan indgå i det krævede opholdsareal.

7.2. Beplantning

Beplantning på fælles opholdsarealer samt parkerings- og manøvrearealer skal bestå af egnstypisk beplantning, som er ensartet inden for hele lokalplanområdet.

Der skal etableres beplantningsbælte eller lille jordvold med en maksimal højde på 0,5 meter langs parkeringsarealer som vist på kortbilag 3. Beplantningsbælte eller jordvold skal udformes med en organisk og naturligt udseende form, med variationer i højde og udstrækning. Beplantning skal være egnstypisk.

Egnstypisk beplantning kan være f.eks. hjelme.



7.3. Faste hegn

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra mindre afskærmning af terrasser. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen.

Faste hegn, der opføres som afskærmning af terrasser, skal i farver og materialer være ensartet inden for lokalplanområdet.

7.4. Jordvold

Der kan etableres beplantningsbælte eller lille jordvold med en maksimal højde på 0,5 meter langs Nørregade som vist på kortbilag 3. Beplantningsbælte eller jordvold skal udformes med en organisk og naturligt udseende form, med variationer i højde og udstrækning. Såfremt jordvolden etableres, skal den etableres på hele strækningen. Der kan dog ske gennembrud til stier. Beplantning skal være egnstypisk.

7.5. Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

7.6. Renovation

Der udlægges areal til sortering, opbevaring og transport af affald som vist i princippet på kortbilag 3 i overensstemmelse med de gældende regulativer.

7.7. Terrænregulering

Efter byggemodning må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 0,5 meter.

Efter byggemodning må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ meter i forhold til det eksisterende terræn.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejbetjening af lokalplanområdet skal ske fra den eksisterende private fællesvej på matr.nr. 11az, som vist på kortbilag 3.

Der pålægges oversigtsarealer i princippet som vist på kortbilag 3 (2,5 meter x 95 meter). Indenfor oversigtsarealerne må der ikke etableres anlæg, beplantninger med videre med en højde, der overstiger 0,8 meter.

Der må ikke ske ændring af eksisterende offentlig overkørsel uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. § 50, stk. 3 (LOV nr. 1520 af 27/12/2014).

Der må ikke ske ændring af eksisterende privat overkørsel uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. § 63, stk. 3 (LBK nr. 1234 af 04/11/2015).

8.2. Parkering

Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig inden for lokalplanområdet. Der rundes op til nærmeste hele antal.

8.3 Parkerings og manøvreareal

Der udlægges parkerings- og manøvrearealer som vist på kortbilag 3.

8.4 Befæstelse af veje mv.

Parkerings- og manøvrearealer skal udføres med fast belægning og et ensartet farve- og materialevalg inden for lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

8.5 Renovation

Renovation skal placeres som vist på kortbilag 3. Afhentning af renovation skal ske i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Det skal sikres, at lastbiler og andre større køretøjer ikke kan passere, de markerede mulige pullerter på kortbilag 3.

Afhentning af renovation skal ske i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, lige meget om der vælges en containerløsning på hjul eller en nedgravet løsning. På Kortbilag 3 er reserveret yderligere et område til renovation i den sydlige ende af lokalplanområdet, såfremt der ønskes en containerløsning på hjul. Containere skal i så fald flyttes til afhentningsstedet på afhentningsdagen.

Det skal sikres, at lastbiler og andre større køretøjer ikke kan passere parkeringspladser mod syd (illustrationsplan, bilag 4) i lokalplanområdet.

Det kan f.eks. sikres ved etablering af pullerter med en afstand som alene tillader personbiler at passere. Dermed undgås bakkende lastbiltrafik på størstedelen af parkeringsarealet.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Antenner og paraboler

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

10. Miljø

10.1 Støj fra biltrafik

Det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører på de primære udendørs opholdsarealer, må ikke overstige Lden 58 dB.

Der henvises desuden til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4, 2007 "Støj fra veje".

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for etageboliger udenfor byomdannelsesområder.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier m.m.

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.2. Fri- og opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens punkt 7.

12.3. Vejadgang og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret vejadgang og parkeringspladser som anført i lokalplanens punkt 8.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. aflysning af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan nr. 430 ophæves lokalplan nr. 79, Hvide Sande havn for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 430.

14. Servitutter

14.1. Aflysning af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 430 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 11aa, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 20.09.1932

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv

Påtaleberettiget: Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 11aa og 11ø

Matr.nr. 11dt, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 11.02.1985

Titel: Dok om pligt til fjernelse af baldakin, Se Akt.

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Matr.nr. 11pa, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 22.02.1982

Titel: Lokalplan nr. 12

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 09.06.1983

Titel: Lokalplan nr. 18

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Matr.nr. 11td, Søgård Hgd. Holmsland Klit

Tinglyst: 04.09.1940

Titel: Dok om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådsreds.

Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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.

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

Efter udløbet af 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. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 9. oktober 2018.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 20. august 2019.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

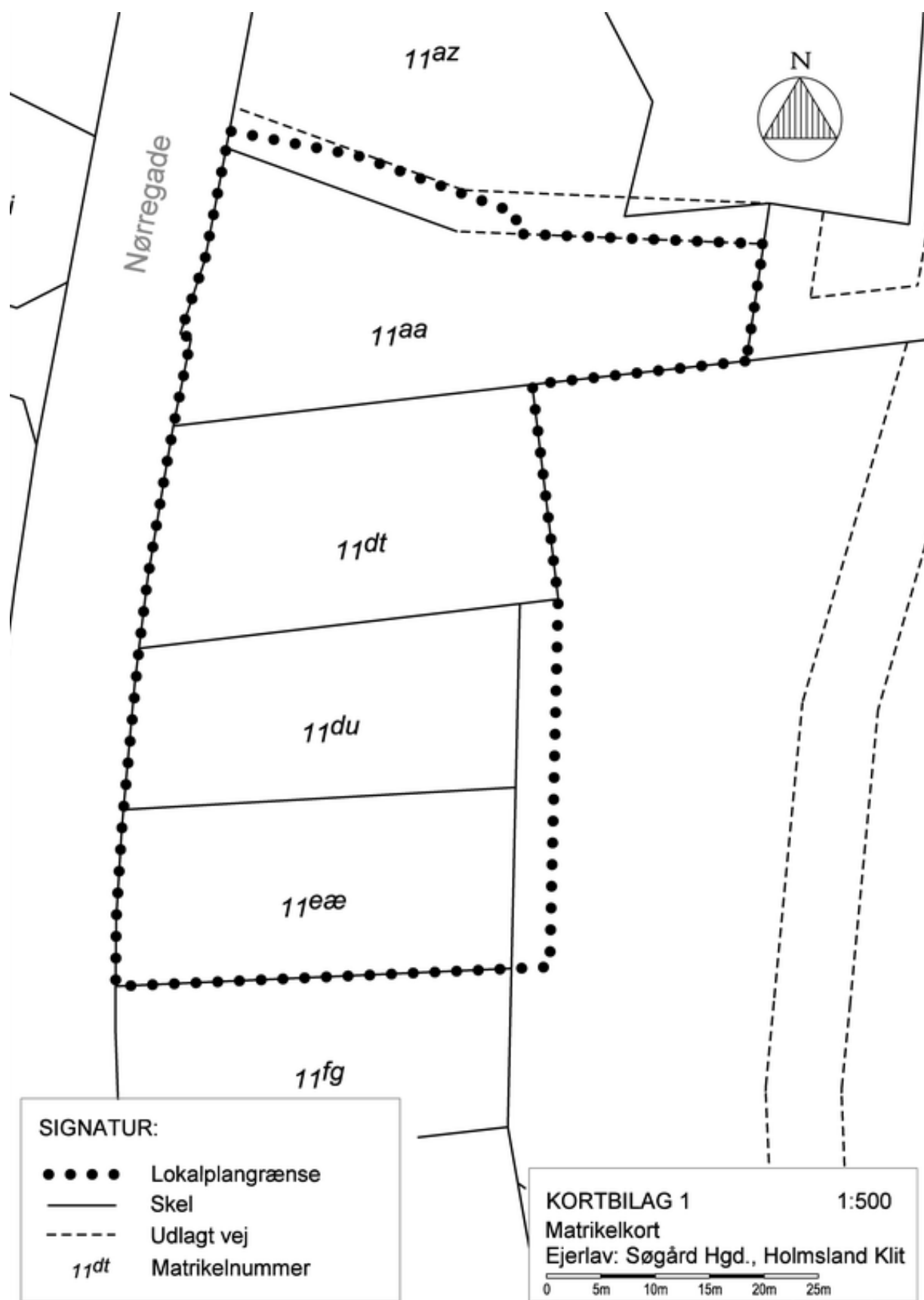
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 26. august 2019.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 430

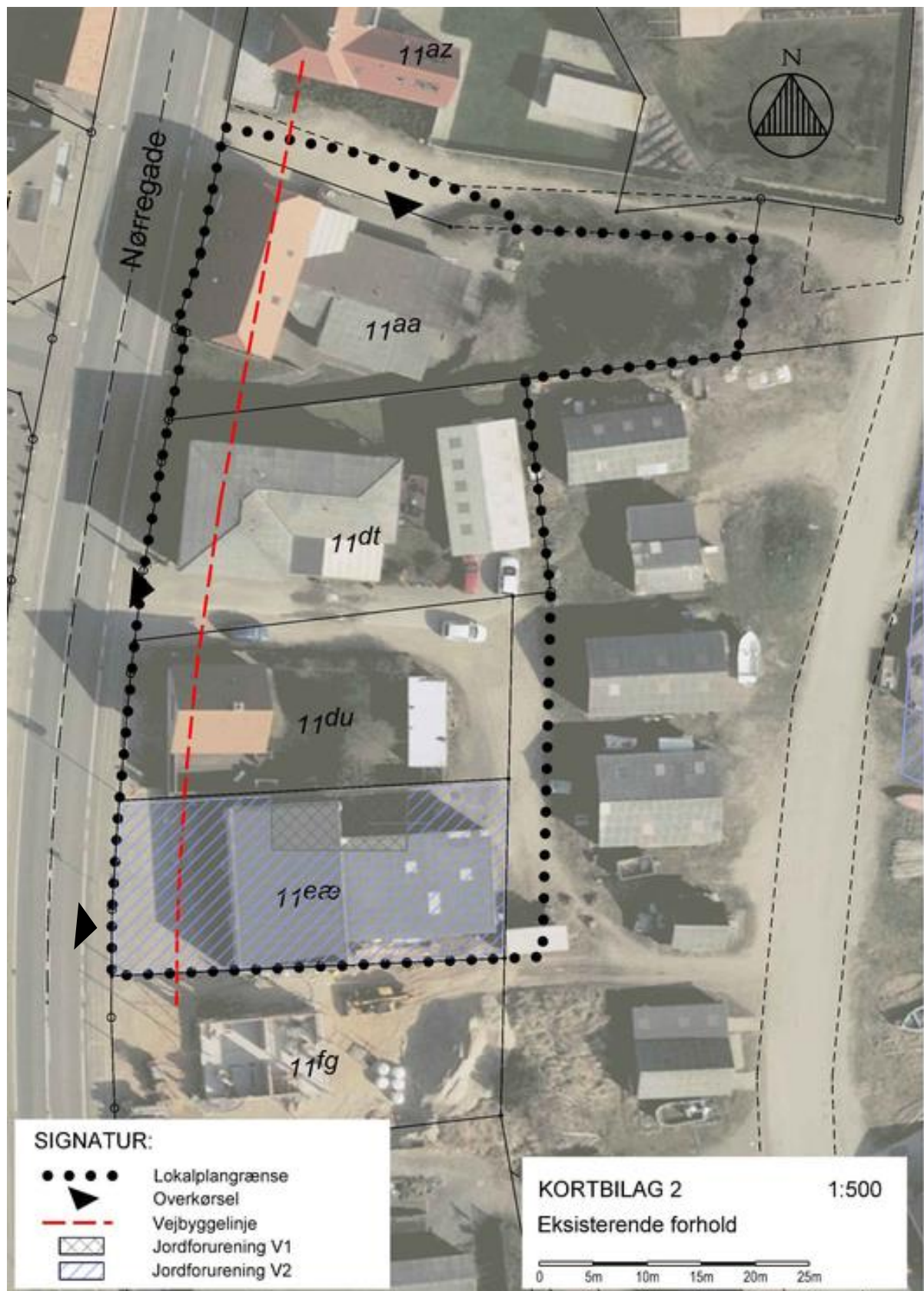
Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande



Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Servitutundersøgelse

Vedr. lokalplan nr. 430 for etageboliger på Nørregade, Hvide Sande
Njordhusene

09. marts 2018



Asmildklostervej 11 st., - 8800 Viborg
E-mail: Viborg@geopartner.dk
Web: www.geopartner.dk

J.nr.: 1708242

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Servitutundersøgelse vedr. lokalplan nr. 430 For et område til boligformål ved Nørregade, Hvide Sande Ringkøbing-Skjern Kommune

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
Matr.nr. 11 aa Søgård Hgd, Holmsland Klit							
20.09.1932-972214-58	Dok om fælles brandmur/gavl mv			x		Brandmur mellem matr.nr. 11aa og 11 ø må ikke nedrives så længe de tilstødende bygninger står. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Bygningerne eksisterer ikke længere, hvorfor <i>servitutten bør aflyses med lokalplanen</i> .	Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 11aa og 11ø
04.09.1940-972217-58	Dok om byggelinier mv	x				Servitutten omhandler den gamle strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelseslinjen er i dag registreret i matrikelkortet og ejendommen er ikke beliggende i strandbeskyttet område. Servitutten bør aflyses med henvisning til Tinglysningslovens §20.	Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådsreds.
27.11.1945-972222-58	Dok om færdselsret mv				x	Servitutten omhandler vejret over matr.nr. 11aa og 11az (er optaget på matrikelkortet) for nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 11cs, 11aa og 11c. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer servitutten, og servitutten <i>skal ikke aflyses</i> .	Nuværende og fremtidige ejere af matr.nr. 11cs, 11aa, 11c og 11cs.

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
12.09.1977-972215-58	Dok om byggelinier mv	x				Servitutten omhandler byggelinje langs landevej, Søndergade/Nørregade. Oplysninger om byggelinjernes beliggenhed og retsvirkning vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Ringkøbing. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Det er oplyst af vejmyndigheden, at byggelinjen langs Nørregade ligger 12 meter fra vejmidten. Lokalplanen <i>respekterer</i> byggelinjen.	Den til enhver tid værende vejbestyrelse
12.11.2004-21449-58	Dok om fjernvarme/anlæg mv.			x		Tinglyst tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarmeforsyningen i Hvide Sande. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer servitutten, og servitutten <i>skal ikke aflyses</i> .	Ikke oplyst
Matr.nr. 11 dt Søgård Hgd, Holmsland Klit							
04.09.1940-972385-58	Dok om byggelinier mv	x				Servitutten omhandler den gamle strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelseslinjen er i dag registreret i matrikelkortet og ejendommen er ikke beliggende i strandbeskyttet område. Servitutten bør aflyses med henvisning til Tinglysningslovens §20.	Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådkreds.

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
12.09.1977-972387-58	Dok om byggelinier mv		x			Servitutten omhandler byggelinje langs landevej, Søndergade/Nørregade. Oplysninger om byggelinjernes beliggenhed og retsvirkning vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Ringkøbing. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Det er oplyst af vejmyndigheden, at byggelinjen langs Nørregade ligger 12 meter fra vejmidten. Lokalplanen <i>respekterer</i> byggelinjen.	Den til enhver tid værende vejbestyrelse
11.02.1985-972388-58	Dok om pligt til fjernelse af baldakin, Se akt	x				Servitutten omhandler vejbestyrelsens ret til at fjerne baldakin på natr.nr. 11dt. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Servitutten <i>er ikke uforenelig med lokalplanen, men bør aflyses</i> , idet bygninger nedrives.	
12.11.2004-21449-58	Dok om fjernvarme/anlæg mv			x		Tinglyst tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarmeforsyningen i Hvide Sande. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Lokalplanen <i>respekterer</i> servitutten, og servitutten <i>skal ikke aflyses</i> .	Ikke oplyst
Matr.nr. 11 du Søgård Hgd, Holmsland Klit							
04.09.1940-972389-58	Dok om byggelinier mv	x				Servitutten omhandler den gamle strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelseslinjen er i dag registreret i matrikelkortet og ejendommen er ikke beliggende i strandbeskyttet område. Servitutten bør aflyses med henvisning til Tinglysningslovens §20.	Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådsreds.

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
13.04.1966-972390-58	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ret for staten til at overtage ejendommen mv	x				<p>Servitutten omhandler forbud mod at etablere fabrik, beværtning, oplagsplads, svinehold eller nogen form for virksomhed som kan medføre, lugt-, røg-, støj- eller øvrige gener på matr.nr. 11du.</p> <p>Staten har desuden ret til inden for en periode på 90 år ret til at overtage ejendommen efter mindst 5 års forudgående varsel.</p> <p>Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Servitutten <i>er ikke uforenelig</i> med lokalplanen, og <i>servitutten skal ikke aflyses</i>.</p>	<p>Finansministeriet og Holmsland Sogneråd</p> <p>Finansministeriet</p>
30.09.1966-972391-58	Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv, anbringelse af 2 benzintanke				x	<p>Servitutten omhandler ret til at benytte indkørsel fra Nørregade på matr.nr. 11du for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11eæ. Servitutten omhandler desuden ret til anbringelse og nedgravning af benzintanke for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11eæ på det sydlige areal af matr.nr. 11du.</p> <p>Servitutten omhandler desuden vejret for den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11eæ til vej langs nord og østskellet på matr.nr. 11du.</p> <p>Servitutten vedrører lokalplanområdet og er uforenelig med lokalplanen. <i>Servitutten skal aflyses, men kan ikke aflyses med lokalplanen.</i></p>	<p>Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 11eæ.</p>

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
12.09.1977-972392-58	Dok om byggelinier mv		x			Servitutten omhandler byggelinje langs landevej, Søndergade/Nørregade. Oplysninger om byggelinjernes beliggenhed og retsvirkning vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Ringkøbing. Servitutten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Det er oplyst af vejmyndigheden, at byggelinjen langs Nørregade ligger 12 meter fra vejmidten. Lokalplanen <i>respekterer</i> byggelinjen.	Den til enhver tid værende vejbestyrelse
12.11.2004-21449-58	Dok om fjernvarme/anlæg mv.			x		Tinglyst tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarmeforsyningen i Hvide Sande. Servitutten <i>omhandler</i> lokalplanområdet. Lokalplanen respekterer servitutten, og servitutten <i>skal ikke aflyses</i> .	Ikke oplyst
Matr.nr. 11 eæ Søgård Hgd, Holmsland Klit							
04.09.1940-972438-58	Dok om byggelinier mv	x				Servitutten omhandler den gamle strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelseslinjen er i dag registreret i matrikelkortet og ejendommen er ikke beliggende i strandbeskyttet område. Servitutten bør aflyses med henvisning til Tinglysningslovens §20.	Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådkreds.

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
23.03.1966-972439-58	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ret for staten til at overtage ejendommen mv	x				<p>Servituttten omhandler forbud mod at etablere fabrik, beværtning, oplagsplads, svinehold eller nogen form for virksomhed som kan medføre, lugt-, røg-, støj- eller øvrige gener på matr.nr. 11du.</p> <p>Staten har desuden ret til inden for en periode på 90 år ret til at overtage ejendommen efter mindst 5 års forudgående varsel.</p> <p>Servituttten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Servituttten <i>er ikke uforenelig</i> med lokalplanen, og <i>servituttten skal ikke aflyses</i>.</p>	<p>Finansministeriet og Holmsland Sogneråd</p> <p>Finansministeriet</p>
08.12.1966-972440-58	Dok om at aftage benzin mm hos Gulf Oil A/S				x	<p>Servituttten omhandler overenskomst mellem ejer og Gulf Oil A/S om udlån til og opstilling af benzintankanlæg.</p> <p>Servituttten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Servituttten <i>bør aflyses</i> ved realiseringen af lokalplanen, idet ejendommens anvendelse fremover vil være boligformål. Servituttten kan ikke aflyses med lokalplanen.</p>	Gulf Oil A/S
12.09.1977-972441-58	Dok om byggelinier mv		x			<p>Servituttten omhandler byggelinje langs landevej, Søndergade/Nørregade. Oplysninger om byggelinjernes beliggenhed og retsvirkning vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Ringkøbing.</p> <p>Servituttten <i>vedrører</i> lokalplanområdet. Det er oplyst af vejmyndigheden, at byggelinjen langs Nørregade ligger 12 meter fra vejmidten. Lokalplanen <i>respekterer</i> byggelinjen.</p>	Den til enhver tid værende vejbestyrelse

Matr.nr. 11 pa Søgård Hgd, Holmsland Klit

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
04.09.1940-972153-58	Dok om byggelinier mv	x				Servitutten omhandler den gamle strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelseslinjen er i dag registreret i matrikelkortet og ejendommen er ikke beliggende i strandbeskyttet område. Servitutten bør aflyses med henvisning til Tinglysningslovens §20.	Statsministeriet og Fredningsnævnet for Ringkøbing Amtsrådskreds.
03.02.1959-972154-58	Dok om adgangsbegrænsning mv					Findes ikke i akten	
17.03.1962-972155-58	Dok om adgangsbegrænsning mv	X				Servitutten omhandler en adgangsbegrænsning ved etablering af adgang til Søndergade/Nørregade. Oplysninger om adgangsbegrænsningens omfang og fortegnelse over adgangsforholdene vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Ringkøbing og hos Holmsland sogneråd. Lokalplanen giver ikke mulighed for nye vejadgange til Søndergade/Nørregade, hvorfor lokalplanen ikke er i konflikt med servitutten.	Ministeriet for offentlig arbejder og den til enhver tid værende vejbestyrelse hver for sig.
04.11.1969-972156-58	Dok om oversigt mv	X				Servitutten omhandler oversigtsareal mod landevej og rundkørsel. Findes ikke i akten	

Servitutundersøgelse: Bilag 5

Lokalplan nr. 430

Boligformål, Nørregade, Hvide Sande

Dato:	Servitut:	Servitutens karakter:				Relation	Påtaleberettiget:
		off. retl.		priv. retl.			
		tilst.	råd.	tilst.	råd.		
12.09.1977-972157-58	Dok om byggelinier mv		X			Servitutten omhandler byggelinje langs landevej, Søndergade/Nørregade. Oplysninger om byggelinjernes beliggenhed og retsvirkning vil kunne fås på amtsvejvæsenets kontor i Ringkøbing. Servitutten <i>omhandler</i> lokalplanområdet. Det er oplyst af vejmyndigheden, at byggelinjen langs Nørregade ligger 12 meter fra vejmidten. Lokalplanen <i>respekterer</i> byggelinjen.	Den til enhver tid værende vejbestyrelse
22.02.1982-972158-58	Lokalplan nr. 12	X				Servitutten omhandler Lokalplan nr. 12. Servitutten/lokalplanen <i>vedrører ikke</i> lokalplanområdet. Bør aflyses fra tingbogen, da lokalplanen allerede optaget i det gældende digitale planregister www.plansystem.dk	
09.06.1983-972159-58	Lokalplan nr. 18	X				Servitutten omhandler Lokalplan nr. 18. Servitutten/lokalplanen <i>vedrører ikke</i> lokalplanområdet. Bør aflyses fra tingbogen, da lokalplanen allerede optaget i det gældende digitale planregister www.plansystem.dk	