

Lokalplan nr. 447

for et område til boligformål ved Strandengen,
Naturbydelen Ringkøbing K



Ortofoto@ Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

11. juni 2019



Lokalplanen er udarbejdet af LE34
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Indsigelser, bemærkninger og 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 lokalplanområdet på et ortofoto fra 2018.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	9
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	14
Miljøforhold	15
Miljøvurdering	17
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	17
Servitutter	17

Planbestemmelser

Indledning	19
1. Formål	20
2. Område og zonestatus	20
3. Arealanvendelse	20
4. Udstykning	21
5. Bebyggelsens placering og omfang	21
6. Bebyggelsens udseende	23
7. Ubebyggede arealer	25
8. Veje, stier og parkering	28
9. Tekniske anlæg	29
10. Miljø	30
11. Grundejerforening	30
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	30
13. Lokalplan og byplanvedtægt	31
14. Servitutter	31
15. Retsvirkninger	31
Forslag til lokalplan	33
Endelig lokalplan	33
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	33

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



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 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 4 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.



Figur 1: Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5000.
Luftfoto optaget i 2018.

Lokalplanens baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 18. december 2018, at igangsætte planlægningen for tredje etape i byudviklingsområdet Naturbydelen Ringkøbing K. Området er omfattet af Rammelokalplan nr. 235.

Lokalplanområdet er i "Udviklingsplan for Ringkøbing K" betegnet som delområde F8, og er placeret i midten af en forte, se figur 2. Lokalplanområdet omfatter desuden vejadgang fra Strandengen til delområdet.

De aktuelle planer for området er opførelse af fremtidens seniorbofællesskab, bestående af 3 bebyggelser med i alt 14 boliger, som skal

inspirere udviklingen af seniorbofællesskaber landet over. Det planlagte byggeri baserer sig på en totalentreprisekonkurrence i 2018. Bag udvikling og opførelse står Realdania og Realdania By & Byg.

Der er et særligt fokus på at integrere fællesfaciliteter ved at placere dagligdagsfunktioner således, at fællesskabet bliver en integreret og naturlig del af hverdagen i den fremtidige bebyggelse. Målet er at bekæmpe ensomhed blandt seniorer og hæve livskvaliteten ved at bo sammen med og i nærhed til andre.

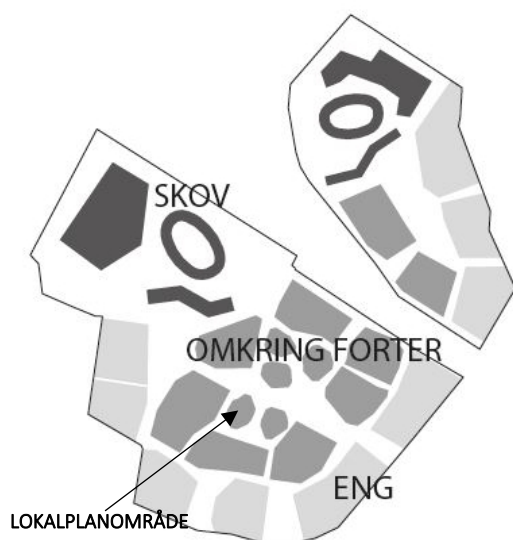
Lokalplanen skal sikre, at området disponeres i overensstemmelse med de overordnede visioner for det samlede Ringkøbing K – Naturbydelen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Lokalplanen vil dermed bidrage til, at Naturbydelen Ringkøbing K bliver en mangfoldig, levende bydel med attraktive boliger for alle.



Figur 2: Det aktuelle lokalplanområde ligger i en "Forte", et indre naturrum imellem bebyggelserne.

Udviklingsplan for Ringkøbing K

"Naturbydelen Ringkøbing K" er startet på baggrund af et ønske om, at udvikle en ny attraktiv bydel med fokus på at skabe nye løsninger i samspillet mellem den historiske købstad, fjorden og den vestjyske natur. Udviklingen er beskrevet i "Udviklingsplan for Ringkøbing K" (2. oplag, juni 2015).

Idéen er udmøntet i syv visionspunkter:

- Byudvikling og byggeri skal være af høj kvalitet
- Byudvikling og byggeri sker i respekt for og i samspil med det omgivende landskab, fjorden og de kystnære interesser
- En eksperimenterende, tæt og lav bebyggelsesform skal supplere de traditionelle parcelhusudstykningsformer
- Byudvikling og byggeri skal være bæredygtigt både i forhold til miljø og ressourcer, men også socialt, sundhedsmæssigt og økonomisk
- Energi- og forsyningssystemer skal som minimum leve op til fremtidens krav om energioptimering, CO₂-neutralitet, vandafledning med videre
- Områdets rekreative værdi skal løftes af et naturområde
- Borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudviklingen.

Realiseringen af Naturbydelen Ringkøbing K sker via byudviklingsselskabet "Ringkøbing K Aps" dannet i et partnerskab mellem Realdania By & Byg og Ringkøbing-Skjern Kommune.

Naturbydelen Ringkøbing K benævnes herefter kun som Naturbydelen.



Figur 3: Illustrationsplan, Naturbydelen Ringkøbing K

Princip

Udviklingen af Naturbydelen er startet med etableringen af et sammenhængende naturprojekt, der gav området en høj herlighedsværdi og gjorde Naturbydelen til en attraktion, allerede inden de første beboere flyttede ind. Naturprojektet er etableret i 2016, og der kan nu opføres boliger, som fra dag ét får en attraktiv beliggenhed midt i naturen og med udsigt og nær adgang til Ringkøbing Fjord. På sigt, over de kommende 20-25 år, udbygges naturområdet med op til ca. 1.000 boliger.

Boligområder – etaper

Bebyggelsen i området skal udformes og placeres efter principper, der sikrer nærhed og ubesværet adgang til naturen.

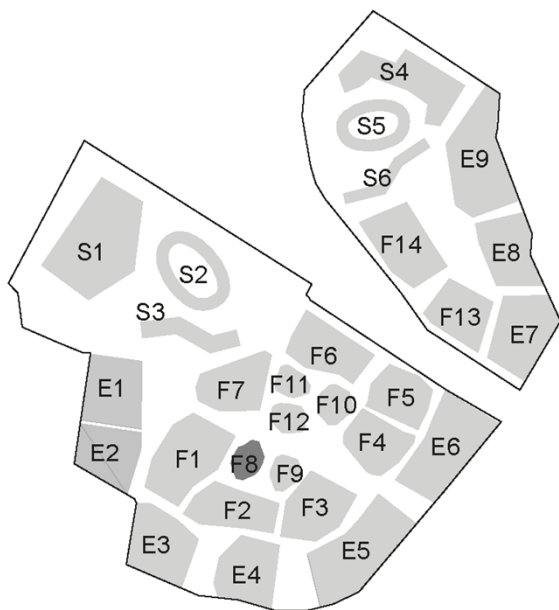
Principperne er beskrevet i et kvalitetsprogram, der er udarbejdet som en del af "Udviklingsplan for Ringkøbing K".

Den samlede bebyggelsesplan for Naturbydelen består af 29 byggefelt. Bebyggelsen placeres i skov, omkring forter (naturrum mellem husene som opstår i takt med at boligerne bygges) og i eng efter principperne, som fremgår af figur 4.

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K



Figur 4: Illustration af byggefeltet i Naturbydelen med markering af F8. Områdebetegnelse E, F og S refererer til områderne Eng, Forter og Skov.

Byggefelt E3 er lokalplanlagt i september 2016 med Lokalplan nr. 401. Byggefelterne E1 og E2 er omfattet af Lokalplan nr. 435 som blev vedtaget i februar 2019.

Bebyggelsen i "Forten" organiseres i mindre klynger. Organiseringen i klynger giver oplevelsen af at bo i naturen med både udsigt og direkte adgang til naturen fra den enkelte bolig. Centrum i hver klynge danner et fleksibelt og multifunktionelt ankomstrum som danner rammen for et uformelt fællesskab.

Som supplement til udviklingsplanen foreligger følgende:

- Eksempelsamling (2. oplag, juni 2015)
- Kvalitetsprogram (2. oplag, juni 2015)
- Den fysiske plan (2. oplag, juni 2015)

Alle programmer findes på hjemmesiden www.naturbydelen.dk

Naturprojekt

Byudviklingsprojektet Naturbydelen Ringkøbing K er igangsat med et sammenhængende naturprojekt, der er realiseret på baggrund af Rammelokalplan nr. 235.

I forbindelse med naturprojektet er der etableret et stort vådområde i den sydøstlige del af området, hvor der er udgravet en stor ferskvandssø. Den eksisterende Tranmose Bæk er

blevet genslynget, og der er udlagt gydestryg og store kampesten med henblik på at forbedre plante- og dyreliv i bækken.

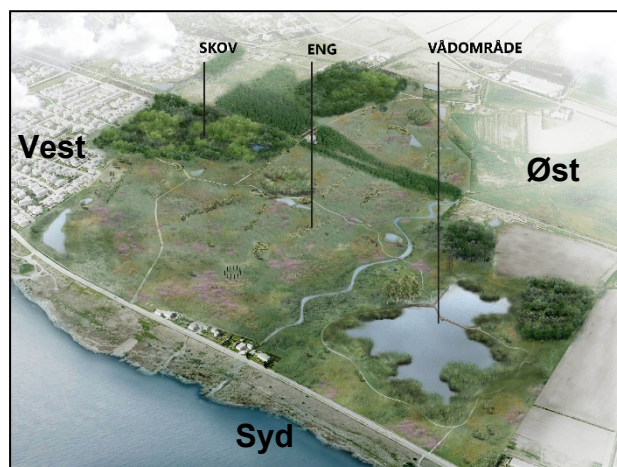


Figur 5: Den store sø i Naturbydelen byder på mange naturoplevelser og aktivitetsmuligheder. www.Naturbydelen.dk

Som led i forberedelsen af, at regnvand afvandes på overfladen, er der foretaget terrænbearbejdninger og skabt søer og render/små vandløb til overfladevandet. Disse vandløb slynger sig som blå og grønne rekreative forløb i området, der anvendes til leg og rekreation.

I det øvrige område er der sået eng, anlagt forskellige frugthaver ligesom der er plantet små grupper af træer og læhegn.

De store engarealer er tilsået med forskellige frøblandinger, ligesom vådområdet er beplantet, og der er plantet skov over mod det eksisterende parcelhuskvarter.



Figur 6: Illustration af naturtyperne skov, eng og vådområde i området. Illustration @SLA

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Det hele bindes sammen af en 3 meter bred hovedsti med to mødesteder/torve i røde tegl og mindre stier, der er anlagt gennem området, og gør naturen i Naturbydelen tilgængelig for alle og forbinder området med den historiske by.



Figur 7: Fotoet viser den cirkelformede blåbærhave, der forsyner besøgende og beboere i området med friske blåbær. Derudover ses det sammenhængende stiforløb med ét af mødestederne/torvene (rød belægning). www.Naturbydelen.dk

Som en del af naturprojektet er der etableret en række attraktioner og steder, der indbyder til udeliv, leg, bevægelse og naturoplevelser.



Figur 8: Nyetableret legeplads i Naturbydelen opført i samarbejde med Heboltoft Grundejerforening. Legepladsen er placeret umiddelbart vest for lokalplanområdet. www.Naturbydelen.dk

Lokalplanområdet

Lokalplanens område afgrænses, som vist på figur 1. Området er på ca. 6.888 m² og ligger i landzone.

Lokalplanområdet er beliggende på et etableret engareal. I takt med at Naturbydelen bebygges, vil der omkring lokalplanområdet blive opført bebyggelser der tilsammen danner en indre forte, som skal indeholde 5 mindre klyngebebyggelser, herunder dette lokalplanområde.

Parallelt med områdets øst-, nord- og vestlige afgrænsning er der etableret et LAR-system (Lokal Afledning af Regnvand), der består af mindre vandløb som har forbindelse til en række mindre søer umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til bydelens hovedsti. Mod syd grænser adgangsvejen til lokalplanområdet op til Strandengen, og syd herfor den første etape af udbygningen af boliger i Naturbydelen omkring Strandkanten. De første boliger i området er under opførelse. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af de nyetablerede engarealer.



Figur 9: Foto der blandt andet viser Naturbydelen. www.Naturbydelen.dk

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger sydøst for Ringkøbing By, se figur 1 og 9, lige ud til det åbne fjordnære landskab, der strækker sig så langt øjet rækker. Hele området har en sjælden, attraktiv beliggenhed med udsigt og nærhed til fjorden.

Lokalplanområdet er det tredje delområde i Naturbydelen der planlægges for. Lige syd for lokalplanområdet ligger Strandkanten, der er det første delområde, som blev lokalplanlagt. Lidt over 100 meter vest for lokalplanområdet ligger det andet område, hvorpå der planlægges for tæt-lav og etagebebyggelser i op til 3 etager.

Ud over det nye boligområde er der i de omkringliggende rekreative arealer etableret et overordnet stisystem, der skaber sammenhæng mellem de eksisterende byområder mod vest og de rekreative naturområder.

Lokalplanområdet er en mindre forhøjning inde i forten. Det skråner svagt mod siderne, mest markant mod de mindre LAR-render mod NV og SØ, og mod NØ, hvor der er etableret en sø, som udgør et af hovedelementerne i LAR-systemet i Naturbydelen.

Ca. 250-300 meter nord for området løber jernbanen, sydvest for området ligger Vellingvej og derefter kysten ud mod Ringkøbing Fjord. Ca. 300 meter øst for området løber Tranmose Bæk.

Omtrent 350 meter vest for lokalplanområdet ligger de store boligområder ved Heboltoft, Højvangen og Baneledet. Boligområderne er udbygget over en længere årrække fra 1960'erne og frem til i dag. Områderne består primært af traditionelle 1 og 1½ plans parcelhuse med lukkede boligveje og stisystemer.

Sydvest for Vellingvej ligger kysten og Ringkøbing Fjord med stier og andre rekreative støttepunkter. Ringkøbing Fjord inklusiv kysten op til Vellingvej er udpeget som internationalt naturområde (Natura 2000 område), da fjorden udgør et af landets vigtigste yngle- og rasteområder for en lang række fugle.

Nord for jernbanen, øst for boligerne ved Danmarksgade ligger et skov- og markområde, der er omfattet af Lokalplan nr. 218 "Boligområde ved Vesttarpvej Syd i Ringkøbing". Lokalplan nr. 218 udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse inklusiv en række skovparceller.

Nord og øst for lokalplanområdet ligger varierede åbne landskaber med både lavereliggende områder ved Hugborg Kær og småbakkede morænebakker ved Velling Plantage.

Rammelokalplan nr. 235

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af Rammelokalplan nr. 235, der indeholder principper og rammer for hele området "Ringkøbing K". Derved sikrer rammelokalplanen,

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

at der skabes en helhed og bærende principper for alle delområderne i byudviklingsområdet. I rammelokalplanen er der illustrationer og visualiseringer for det fuldt udbyggede område.

Lokalplanområdet ligger inden for delområde IIIA, i Rammelokalplan nr. 235. Beskrivelsen vil derfor primært dreje sig om dette delområde.

Rammelokalplanen kan ses på Plandata.dk.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, delområde A og B, som vist på figur 10.



Figur 10: Illustration der viser delområde A og B.

En del af de fælles friarealer i Naturbydelen indgår i lokalplanområdet. De omkringliggende arealer benævnes i lokalplanen delområde B.

Vejadgangen fra Strandengen indgår også i delområde B. Vejadgangen skal på sigt give mulighed for vejadgang til F1 og eventuelt F2.

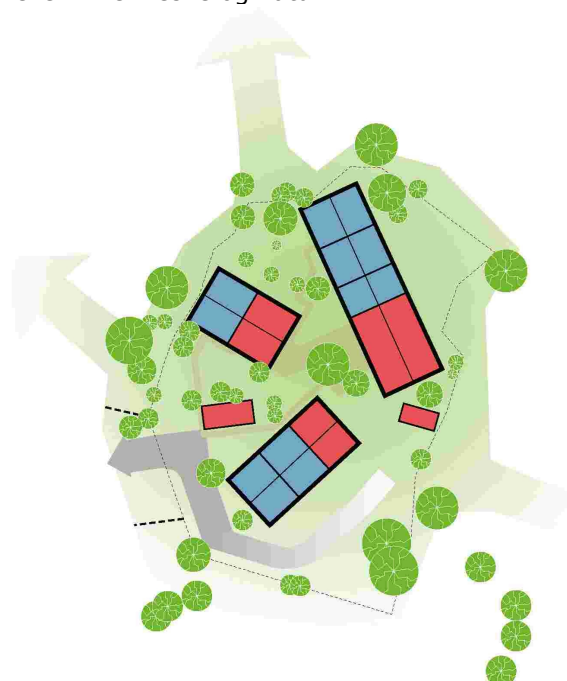
Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et seniorbofællesskab bestående af 14 boliger fordelt på 3 primære bebyggelser. Seniorbofællesskabet etableres som en samlet bebyggelse med integrerede fællesarealer.

Lokalplanens hovedformål er at sikre, at området disponeres i overensstemmelse med de overordnede visioner for den samlede Naturbydel, og i overensstemmelse med vinderforslaget i konkurrencen om et nyt seniorbofællesskab.

Disponering

Bebyggelsens placering i området reguleres i lokalplanen ved at udlægge byggefeltet. Byggefelterne fremgår af bilag 3. Der gives ikke meget rum til at justere placering af bebyggelsen. Det skyldes at disponeringen af bebyggelsen er et af de bærende elementer for det projektforslag der ligger til grund for seniorbofællesskabet og denne lokalplan.

Konceptet for placering af bebyggelsen kan ses på figur 11. Placeringen sikrer, at den omkringliggende natur i Forten kan trækkes helt ind i centrum af bebyggelserne samtidig med, at disponeringen skaber læ og gode solskinspladser. Herved styrkes mulighederne for at skabe nærhed mellem menneske og natur.



Figur 11: Bebyggelsen udgøres af 3 primære bebyggelser, som indeholder en kombination af boliger (blå) og fællesfaciliteter (rød).

Det klassiske store rum til fællesskab i seniorbofællesskaber er brudt ned i mindre fællesskaber. Det giver plads til, at der i hverdagen kan udfolde sig forskellige fællesskaber samtidig, og at der over tid opstår nye former for fællesskaber. De spredte fællesfunktioner er styrende for disponeringen af projektet, hvor alle boliger er tæt integreret med fællesskabets faciliteter.

Bebyggelse – placering og omfang

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Inden for hvert byggefelt etableres én samlet bebyggelse. Bebyggelsen etableres som lave etageboliger i 2-3 etager og med bygningshøjder på op til 12,5 meter.

Der etableres indgang til boligerne og fællesfaciliteterne fra den side af bebyggelsen som er orienteret mod de aktivitetsskabende fællesarealer

For at sikre rummelighed til fremtidige beboeres ønsker, gives der med lokalplanen mulighed for at supplere med sekundær bebyggelse inden for delområde A. Bebyggelsen skal være uopvarmet, f.eks. et drivhus eller redskabsskur.

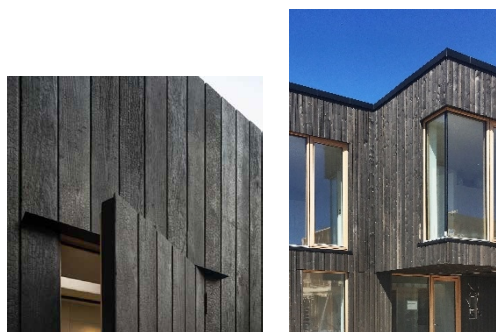
Der må maksimalt opføres 4 sekundære bygninger. Det reguleres i lokalplanen, at ingen sekundær bygning må være større end 50 m².

Der må maksimalt opføres 1415 m² etagekvadratmeter bebyggelse inden for lokalplanområdet, inklusiv arealer til sekundære bygninger/arealer med videre der kan fradrages i henhold til bygningsreglementet. Heraf må den primære bebyggelse inden for byggefeltene udgøre maksimalt 1330 m² og de sekundære bygninger mellem byggefeltene maksimalt 85 m².

Bebyggelse – Udseende

Byggeriet opføres med sadeltage uden valm, der udføres i tagpap. Facaderne skal udføres med base i tegl, mens de øverste etager skal beklædes med træ. Øvrige bygningselementer, f.eks. værn, søjler og trapper, kan udføres i andre materialer og skal fremstå i materialets naturlige farve. Facaderne, inklusiv facader på sekundære bygninger, skal fremstå i deres naturlige farver. Hvis der anvendes brandimprægneret træ, skal træet fremstå i sine naturlige farver eller i sort.

Bebyggelsen skal have et arkitektonisk sammenhængende udtryk, hvilket bl.a. opnås ved hjælp af fælles brug af materialer og farver.



Figur 12: Eksempler på forskellige varianter af facademateriale i træ.



Figur 13: Eksempel på hvordan bestemmelserne i lokalplanen kan udmøntes i byggeri set fra vest.



Figur 14: Eksempel på hvordan bestemmelserne i lokalplanen kan udmøntes i byggeri set fra sydøst.

Sekundære bygninger skal udføres i samme udformning, og i de samme materialer som de primære bygninger eller glas. Dog må tage på sekundære bygninger også opføres som flade tage. Tage på sekundære bygninger må kun udføres i tagpap, træ, glas eller som grønne tage.

Fællesskabet og opholdsarealer

Formålet med bebyggelsen er at styrke fællesskabet, hvilket afspejler sig i arkitekturen og områdets disponering.

Ved at sætte krav om, at fællesfaciliteterne skal integreres i de primære bebyggelser, sikres optimale vilkår for, at områdets beboere mødes på deres færd til fællesfaciliteter og hverdagsfunktioner.



Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Figur 15: Diagram over de visuelle friktioner. De visuelle friktioner sikrer, at man bliver opmærksom på fællesskabet.

Stisystemet internt i lokalplanområdet skal disponeres således, at man imellem to primære bebyggelser eller imellem en primær bebyggelse og ankomstzonen altid vil passere mindst ét fællesareal.

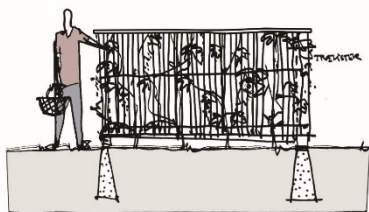
Private opholdsarealer kan udelukkende etableres som altaner eller tagterrasser. På terræn må kun etableres fælles opholdsarealer, samt semi-private og semi-fælles opholdsarealer i direkte tilknytning til boligen. Opholdsarealer orienteret imod fællesarealerne (samme side som indgangen til bygningen) er alle semi-fælles eller fælles.

Se principskitzen på figur 16.

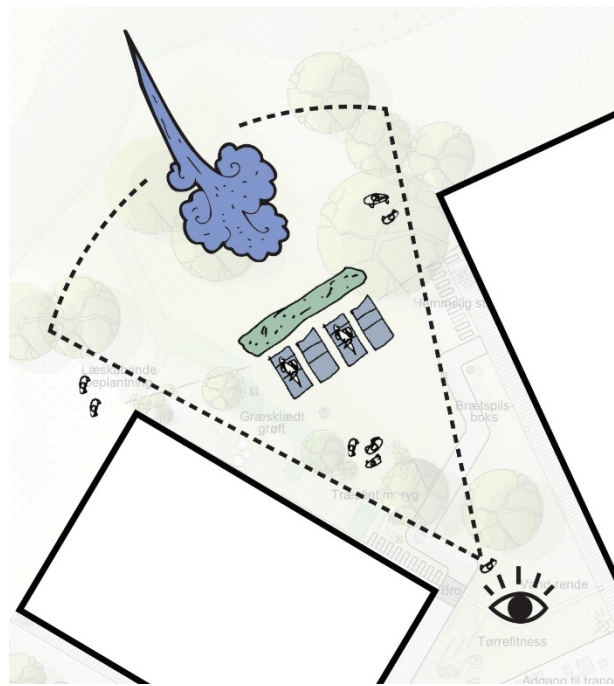


Figur 16: Principskitse af overgange og placering af de forskellige typer af opholdsarealer.

Der må kun etableres lægivende mindre beplantninger og mindre levende eller begrønnede hegn i direkte tilknytning til de enkelte fælles opholdsarealer, eller på den ene side af de semi-private terrasser.



Figur 17: Der må kun etableres hegn i mindre omfang og for at skabe læ ved fælles opholdsarealer.



Figur 18: Princip for afskærmning. Afskærmningen skal etableres for at skabe læ, og må ikke forhindre udsigts- og passagemuligheder.

Det er ikke hensigten at etablere afskærmning af områdets fælles opholdsarealer, der forhindrer udsigts- eller passagemuligheder. Derfor gives der alene mulighed for etablering af enkelte små "øer" med læ i det åbne landskab.

Trafik

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Strandengen fra syd. I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen etableres en ankomstzone, som vist på bilag 3.

Ankomstzonen rummer vendeareal samt parkeringspladser.

Af hensyn til det samlede LAR-system skal mindst halvdelen af ankomstarealet udføres med permeabel belægning. Den permeable belægning kan bestå af en opbygning af makadam som opløses ind i det grønne.



Figur 19: Visualisering af overgang imellem ankomstzonen og de ubebyggede arealer (tv). Foto af gartner makadam (th)

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Ubebyggede arealer

I delområde A skal de ubebyggede arealer bearbejdes og beplantes på en måde, så naturen i Forten trækkes ind mellem boligerne, dog uden at det forhindrer udsigts- og passagemuligheder fra boligområdet.

Naturen i Forten er som udgangspunkt tilsvarende engarealerne, men Forten adskiller sig ved også at kunne rumme søer og vådområder til håndtering af regnvand. I lokalplanområdet må der kun anvendes plantearter som fremgår af bilag 5, det vil sige engbeplantning suppleret med planter der trives i og nær lavninger til regnvand, som f.eks. regnbede og grøfter.

I området vil topografien, jordbundsforhold og fugtbalancen bestemme hvilke plantearter der vælges til det enkelte areal. Eksempelvis kan der sås våd-engplanter i LAR-grøfterne, overdrev/græsland ved bakket terræn og salteng ved veje og ankomstarealer.

Ud over det nødvendige stisystem og en central fælles plads må der kun etableres et begrænset antal anlæg/elementer som f.eks. et lille grusbelagt areal til petanque, et mindre antal urtebede i tilknytning til væksthuse, en lille køkkenhave, mindre regnvandsbede, mindre solterrasse i træ, eller lignende, mens øvrige fællesarealer skal fremstå som naturarealer. Der må ikke etableres private haveanlæg. Der må dog ud for hver bolig i stueplan etableres en terrasse på maksimum 1,5x2 m. Ved eventuel etablering af sådanne terrasser skal det sikres, at alle fremstår ens i størrelse og belægning.

Delområde B skal fastholdes som naturområde. Dog må der maksimalt 2 steder etableres en spang, det vil sige en simpel plan bro, til krydsning af LAR-render.

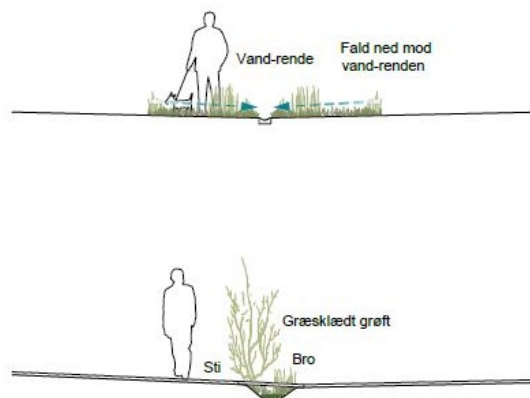
Regnvandshåndtering

Regnvandet inden for lokalplanområdet skal håndteres lokalt inden for Naturbydelen.

Regnvandet i lokalplanområdet skal håndteres på overfladen med forsinkelse inden det ledes videre ud i LAR-systemet i Naturbydelen.

Regnvand fra sokkelaffugtere, tage og den faste belægning ledes via smalle faste ikke permeable render til de grønne kiler imellem bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

I kilerne skal regnvandet løbe i græsklædte naturgrøfter. Fra kilerne løber vandet videre ud til de omkringliggende vandløbs render som er forbundet med LAR-systemet i hele Naturbydelen.



Figur 20: Illustration af hvordan rende eller grøn grøft kan udføres.

Stier

Stierne internt i delområde A skal udføres som hævede flader i beton, som trædæk eller en kombination imellem de to. De hævede stier sikrer, at overfladevandet kan løbe langs render og grøfter uden at det påvirker komforten på stierne. Over render og regnbede kan broer udføres i andre materialer. Materialerne skal dog være ensartede inden for lokalplanområdet for at sikre et roligt og sammenhængende udtryk.

Rekreative stier

Området kobles på det omkringliggende stisystem, herunder hovedstien mod nord, som fremgår af figur 21, samt en kommende sti mod øst.



Figur 21: Illustration med angivelse af lokalplanområdet og omkringliggende stier.

Belægninger

Der er fastsat bestemmelser om omfanget af ikke-permeable belægninger inden for lokalplanens delområde A (befæstelsesgrad).

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Det er for at sikre, at det dimensionerede LAR-anlæg kan håndtere vandmængderne.

For at sikre nedsivning og et grønt udtryk er der ligeledes fastsat bestemmelse om, at mindst halvdelen af ankomstzonen skal udføres i permeable belægninger i form af græsarmering (f.eks. Gartner-makadam):

Parkeringsfladerne vil dermed fremstå som en naturlig grøn overflade. Gartner-makadamen opbygges af granitskærver iblandet sand og muld. Denne type græsarmering vil gro til med lav vegetation, og dermed bevirke at trafik og parkeringsareal opleves grønt og mindre dominerende.

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.

Det nærmeste Natura 2000-område er den nordlige del af "Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen", der ligger umiddelbart sydvest for Vellingvej, ca. 400 meter fra lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Rammelokalplan nr. 235 foretaget en vurdering af en mulig påvirkning af Natura 2000-området. Heri vurderes det, at genslyngning af Tranmose Bæk og etablering af vådområdet bidrager positivt til reduktion af næringsstofferne. Tilsvarende vil naturprojektet, samt efterfølgende pleje af de etablerede lysåbne engarealer, bidrage til forbedring af levestederne for flere af arterne på udpegningsgrundlaget.

Den del af lokalplanområdet, der kan bebygges, har indtil for nyligt bestået af landbrugsarealer. Arealerne er i forbindelse med udviklingen af naturen i Ringkøbing K omdannet til henholdsvis græs- og engarealer. Et af hovedprincipperne i

planen er af fastholde naturarealer mellem bebyggelsen og minimere arealer med fast belægning. Bilag IV-arter kan indfinde sig i naturområdets engområder på sigt, men Ringkøbing-Skjern Kommune har ikke kendskab til, at området i dag indeholder Bilag IV-arter.

Det vurderes derfor ikke, at der vil ske en væsentlig negativ påvirkning af potentielle leve- eller fourageringssteder for Bilag IV-arter.

Forholdet til kysten

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2017-2029 samt i Rammelokalplan nr. 235. Afvejning af hensynet til en hensigtsmæssig byudvikling og hensynet til kystnærhedszonen er dermed foretaget og afvejet i kommuneplanen og rammelokalplanen.

Derudover skal der i lokalplaner for kystnærhedszonen – jf. Planlovens § 16 stk. 3 – redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer, samt anføres en begrundelse for en eventuelt højde over 8,5 meter.

Inden for nærværende lokalplan gives der mulighed for bebyggelse i en højde på 12,5 meter, tilsvarende øvrige boligområder i Naturbydelen Ringkøbing K. Det vurderes, at bebyggelsen, når området er færdigudbygget, ikke vil få en væsentlig påvirkning af kysten.

Der er i det samlede byudviklingsprojekt Naturbydelen etableret store åbne naturarealer. For at minimere arealforbruget til byudvikling er det nødvendigt at bygge tættere i de delområder, hvor der etableres bebyggelse.

Den tættere bebyggelse har også betydning for kvaliteten. Størrelsen af friarealerne omkring og imellem husene giver mulighed for byrum og pladser af høj kvalitet.

Det vurderes at være en væsentlig kvalitet i Naturbydelen, at de ubebyggede arealer så vidt muligt fastholdes som større fælles arealer og ikke som private eller halvprivate haver og lignende lukkede områder.

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Samlet vurderes det, at kystlandskabet påvirkes af den større byudvikling, den tilføres dog også en række væsentlige naturelementer som lysåbne engområder, våd- og vandområder samt skovpartier.

Derfor vurderes det, at den påvirkning der sker af landskabet forårsaget af byudviklingen, opvejes af de forøgede rekreative værdier og fritidsaktiviteter samt den naturgenopretning, der vil finde sted.

Det vurderes, at påvirkningen er acceptabel og i overensstemmelse med retningslinjen "Byvækst og byudvikling i konfliktfyldte områder" i kommuneplanen.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 36bo120 i Kommuneplan 2017-2029 og er i overensstemmelse hermed.

Rammelokalplan nr. 235.

Lokalplanområdet er omfattet af Rammelokalplan nr. 235 for et område til rekreative natur- og fritidsformål og boligformål, Ringkøbing K.

Rammelokalplanen er udarbejdet for at skabe plangrundlaget for realisering af det rekreative naturområde samt principper for byudviklingen i Naturbydelen. Nærmere bestemt indeholder rammelokalplanen retningslinjer for etablering af rekreative anlæg og støttepunkter, fastlægger principper for efterfølgende udbygning med boliger og fastlægger principper for områdets vej og stibetjening i det samlede byudviklingsområde Ringkøbing K.



Figur 22: Illustrationen viser området der er omfattet af Rammelokalplan nr. 235 med rød signatur. Nærværende lokalplanområde er vist med en hvid afgrænsning, mens Lokalplan nr. 401, og forslag til lokalplan nr. 435 for

første og anden etape i Naturbydelen Ringkøbing K, er vist med blå signatur.

Kollektiv trafik

Området betjenes med regionalrute 560, der passerer på Vellingvej. Det kan måske på sigt, med et fuldt udbygget Ringkøbing K, blive grundlag for at ændre på den kollektive trafikbetjening.

Skatteforhold

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

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

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2019 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomsskatten i 2021.

Der er mulighed for at søge kommunalbestyrelsen om fritagelse fra stigning i grundskylden, hvis stigningen kan henføres til en lokalplanlægning. Det er dog en betingelse, at lokalplanen er vedtaget efter 1. oktober 2017 for ejerboliger og efter 1. oktober 2018 for andre ejendomme. Derudover er der andre betingelser, som skal opfyldes, se § 8a med flere i Ejendomsskatteloven.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen tilsluttes fjernvarmeforsyningen i området. Som noget særligt for Naturbydelen fremføres lavtemperaturfjernvarme. Det er et centralt bæredygtighedstiltag, som bl.a. sikrer et væsentligt lavere ledningstab, det vil sige afgivelse af varme til den omgivende jord, under transport af det varme vand i rør. Bebyggelsen skal indrettes, så det sikres at Bygningsreglementets krav, bl.a. til indendørs komfort, opretholdes trods den lavere fjernvarmetemperatur.

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder (FI), indsatsområder (IO), indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

LAR-løsning

I forbindelse med byggemodning etableres et system, der kan nedsive overfladevand og lede kraftig regn og skybrud væk fra området: Lokal Afledning af Regnvand (LAR). LAR-løsningen er udarbejdet ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur- og boligområderne med forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og grønne beplantninger.

LAR-løsningen skal:

- sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud
- give mulighed for at aflede højt grundvand og vand fra omfangsdræn, hvis der viser sig behov for dette
- forsyne vådområder og Tranmose Bæk med rent vand
- skabe synergi med landskabs-, vej- og vådområdeprojekter ved så vidt muligt at arbejde med anlæg på jordoverfladen

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset, til mindre grøfter eller regnbede. Mellem boligenklaverne etableres et system af lavninger og grøfter langs vejene, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til mindre søer med varierende vandspejl. Via regnvandsbassiner ledes vandet til Tranmose bæk og forsyner denne med rent vand.

Inden for lokalplanens område, skal terrænet i midten af delområde A justeres til en minimumskote på 5,0 DVR, herfra skråner arealet ud mod delområde B. Dette skal ske for at sikre områdets optimale tilslutning til den samlede LAR-løsning i Naturbydelen.

Der må maksimalt etableres 9 tilslutningspunkter til det omkringliggende LAR-system jf. bilag 3.

Kloakering

Området er planlagt separatkloakeret i Spildevandsplan 2010-2020. Alt overfladevand i området håndteres lokalt i LAR-løsninger.

Jordforurening

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

Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå i henhold til Jordforureningsloven (BEK nr. 895 af 3. juli 2015) sideløbende med lokalplanprocessen.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Renovation

Affaldshåndteringen skal etableres som fællesanlæg inden for delområde A i tilknytning vejadgangen. Der reserveres et areal på minimum 25 m².

Den endelige placering af sorteringsanlæggene fastlægges i forbindelse med byggemodningen. Placering og adgangsveje skal etableres i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes affaldsregulativer.

Konsekvenser for landbrug

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Udvikling af et byområde, etablering af natur og rekreative arealer kan have betydning for de omkringliggende landbrugsbedrifter, hvoraf den nærmeste ligger ca. 825 meter fra lokalplanområdet, en nærmere redegørelse kan ses i miljørapporten og den sammenfattende redegørelse, der blev udarbejdet sammen med Rammelokalplan nr. 235.

Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dyreenheder, skal etableringen/ændringen desuden godkendes særskilt af kommunen.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold - typisk vedrørende lugt, støv, støj og fluer - kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Museumsloven, arkæologi og skjulte

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

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.

I efteråret 2013 har Ringkøbing-Skjern Museum lavet en arkæologisk forundersøgelse af Ringkøbing K. Området omfattet af denne lokalplan er frigivet. Museet gør dog opmærksom på, at museet skal underrettes, hvis der under arbejdet bliver konstateret arkæologiske spor. En sådan henvendelse vil ikke medfører bygherre udgifter, da området er frigivet, jf. Museumsloven.

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

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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
3. 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

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 447.

Screeningen viser, at de mulige negative konsekvenser af planens realisering hovedsageligt knytter sig til midlertidige gener ved opførelse af boligbyggeriet.

De mulige positive konsekvenser knytter sig til etablering af et udbygget stisystem og mulighederne for et aktivt fritidsliv og styrkelse af fællesskabet. Derudover bidrager planen til at der kan etableres nye attraktive boliger og et varieret boligtilbud i Ringkøbing.

På baggrund af screeningen vurderes det, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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

Landbrugspligt

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

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

Servitutter

Da der foregår en del byggemodningsaktiviteter i og nær området, foregår der løbende nyetablering og omlægning af forsyningsledninger. Nedenstående gennemgang af deklARATIONER samt ledningsanlæg vist på bilag 2 skal derfor ikke betragtes som udtømmende.

Eventuelle ledningsanlæg og deres deklARATIONSBÆLTTER skal respekteres eller ledningen skal omlægges.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom

Redegørelse

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

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. 58a Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 17.07.1951-940706-

58(58a)/ 17.07.1951-940510-58(57a)

Titel: Afvandingskommissionskendelse, Velling Fjordenge

Påtaleberettiget: Landvindingslaget m.fl.

Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen.

Matr. nr. 58a Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 30.01.2018-1009200772

Titel: Dok. Om afvandingsforhold

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Lokalplanen er ikke i strid med deklarationen.

Matr. nr. 58a Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 26.09.2017-1009200772

Titel: Dok. Om afvandingsforhold

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning

Lokalplan i overensstemmelse med aftalen.

Matr. nr. 58a Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 30.01.2018-1009537548

Titel: Dok. Om afvandingsforhold

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Lokalplan i overensstemmelse med deklarationen.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1: 5000.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2 at ny bebyggelse gives et sammenhængende udtryk men udformes med variation,
- 1.3 at ny bebyggelse placeres med fokus på at naturen trækkes ind i bebyggelsen,
- 1.4 at området vejbetjenes fra Strandengen,
- 1.5 at områdets indretning indbyder til fællesskab.

Lokalplanens formål og bestemmelser skal sikre at ny bebyggelse og tilhørende friarealer opføres efter de intentioner, som fremgår af "Udviklingsplan", "Den Fysiske Plan", "Eksempelsamling" samt "Kvalitetsprogram" for Ringkøbing K. Det samlede materiale kan downloades fra www.ringkoebingk.dk.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Del af matr. nr. 58a Den nordlige Del, Velling
samt alle parceller eller delnumre, der
udstykket fra de nævnte ejendomme inden for
lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B
som vist på bilag 1 og 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med
bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne
lokalplan overføres hele området til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde A

Delområde A må kun anvendes til
etageboligbebyggelse i mindst 2 og maksimalt
3 etager med tilhørende fællesfaciliteter.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse,
boliger må ikke anvendes til
ferieformål/ferieudlejningsboliger.

Inden for delområde A må der desuden
etableres eller drives den form for
erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan
udføres i boligområder, under forudsætning af,

*Området planlægges etableret som et samlet
seniorbofællesskab bestående af 3 beboelsesbygninger
med integrerede fællesfaciliteter samt tilhørende
sekundære bygninger til fællesfaciliteter.*

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Bygninger til fællesfaciliteter

Der kan etableres bygninger til fællesfaciliteter, herunder fælles kontor, mødelokaler eller lignende fællesfunktioner for eventuelle hjemmearbejdspladser eller virksomheder.

3.2. Delområde B

Delområde B må kun anvendes til rekreative formål, vej, sti, fællesarealer og lignende.

3.3. Tekniske anlæg mv.

Indenfor begge delområder kan der desuden etableres tekniske anlæg, inklusiv anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR), for bebyggelser både indenfor og udenfor lokalplanområdet samt fællesanlæg til affaldshåndtering inden for delområde A.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Området kan udstykkes efter delområdernes afgrænsning jf. bilag 3.

4.2. Udstykning af fælles friarealer, tekniske anlæg, forsinkelsesbassiner og lignende

Uanset §§ 4.1 må veje, fælles friarealer, tekniske anlæg, affaldshåndtering, forsinkelsesbassiner eller andre LAR-anlæg udstykkes som selvstændige ejendomme.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Placering – Primær bebyggelse

Ny bebyggelse til boliger og integrerede fællesfaciliteter skal placeres inden for de byggefelter som er vist i princippet på bilag 3.

Med "i princippet" menes, at bebyggelsen i mindre omfang kan flyttes i forhold til de viste byggefelter i forbindelse med den endelige projektering af området.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Inden for hvert byggefelt må der kun opføres én samlet bebyggelse.

Der skal udlægges arealer til fællesfaciliteter integreret i bebyggelsen indenfor alle 3 byggefelter efter princippet vist på illustrationen i vejledningsteksten.

Der gives mulighed for mindre tilbygninger, til f.eks. elevatortårne.



Princip for placering af fællesfaciliteter. Fællesfaciliteter er markeret med rød.

5.2. Placering - Mindre bygninger

Pavilloner, orangeri, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne, men skal placeres inden for delområde A.

Alle mindre bygninger, der placeres uden for byggefelterne, er uopvarmede.

Der må maksimalt opføres 4 sekundære bygninger uden for byggefelterne.

5.3 Etageareal

Bebyggelsens samlede etagekvadratmeter må ikke overstige 1415 m², inklusiv arealer til sekundære bygninger/arealer med videre der kan fradrages i henhold til bygningsreglementet.

Etagearealet svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 50%.

Heraf må bebyggelse inden for byggefelt B1, B2 og B3 (primær bebyggelse) maksimalt udgøre 1330 m².

Der er tale om et samlet maksimalt etageareal, det vil sige at der ikke kan opføres sekundære bygninger, der ellers normalt vil kunne fradrages i beregning af etagearealet i henhold til bygningsreglementet.

Mindre bygninger beliggende uden for byggefelterne, men inden for delområde A, må maksimalt udgøre 85 m². Ingen sekundær bygning må være større end 50 m².

5.4 Etager

Bygninger inden for byggefelterne skal opføres i mindst 2 og maksimalt 3 etager.

Sekundære bygninger må kun opføres i én etage.

5.5 Bygningshøjde

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 12,5 meter målt fra et fastsat niveauplan.

Det fastsatte niveauplan skal fastlægges efter bestemmelse om beregning af højdeforhold efter det til en hver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Den samlede bebyggelse skal gives et arkitektonisk sammenhængende udtryk.

Bebyggelse inden for byggefeltene skal fremstå i samme materialer, farver og med en ensartet taghældning og tagudformning.

Et arkitektonisk sammenhængende udtryk kan opnås ved hjælp af fælles brug af materialer og farver jf. § 6.5. Der må gerne være variation med videre, blot det sker med et sammenhængende udtryk.

6.2. Tage – Primær bygninger

Tage skal udføres som sadeltage uden valm med en hældning på mellem 20 og 40°.

Tekniske anlæg, ventilationsanlæg og lignende skal integreres i tagfladen.

Da alt regnvand fra tage ledes til lokal nedsivning eller til områdets vandløb, må der ikke anvendes kobber-, bly-, eller zinkholdige tagmaterialer, herunder taginddækninger, tagrender og nedløbsrør.

6.3 Tage – Mindre bygninger

Mindre bygninger som fælles pavilloner, orangeri, cykelskure og lignende skal opføres med sadeltage uden valm med en taghældning på mellem 15 og 45° grader eller med tage som syner flade.

6.4. Tagmaterialer

På primære bygninger må der kun anvendes tagpap som tagbeklædning.

Der må ikke anvendes kobber-, bly-, eller zinkholdige tagmaterialer, herunder til taginddækninger, tagrender og nedløbsrør.

Synlige tagflader på sekundære bygninger kan opføres med tagbeklædning i træ, glas, tagpap og med grønne tage.

6.5 Facade – Materialer og farver

Facader skal udføres med base (det vil sige den nederste etage) i teglsten i grålige nuancer og beklædes med træ på de øverste etager.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Facader inklusiv mindre bygningsdele som f.eks. tagrender må kun fremstå i deres naturlige farve eller i sort.



Eksempler på forskellige varianter af facademateriale i træ



6.6. Indgange

Indgange til de enkelte boliger og fællesfaciliteter inden for byggefeltene skal ske fra den side af bebyggelsen som er orienteret imod bebyggelsens aktivitetsskabende fællesarealer, den centrale plads, som vist på bilag 3.

6.7 Vinduer og døre

Vinduesrammer og karme skal udføres i træ, metal eller som en kombination af disse.

Vinduer og døre må kun fremstå i materialets naturlige farver eller i sort.

Vinduer i tagflader skal placeres ud fra en samlet plan og udformes som enkelsiddende vinduer.

6.8 Energi

Solceller og lignende skal fremstå arkitektonisk velintegreret.

De må ikke placeres på facader eller gavle, men skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

6.9 Altaner, altangange, tagterrasser og private opholdsarealer

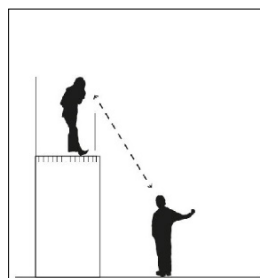
Fast afskærmning eller værn omkring altaner og tagterrasser må ikke overstige en højde på 1,25 meter.

Altaner og tagterrasser bør give rum til privathed, men med muligheden for at deltage aktivt i det fælles liv i og omkring bebyggelsen. Det skal være muligt at kunne se hen over værn/afskærmninger.

Afskærmningen skal udføres med baluster/rækværk.

Altaner og lignende bygningsdele inklusiv afskærmning, skal udformes således, at de integreres i det arkitektoniske udtryk i den tilhørende bebyggelse

Afskærmning inden for delområde A skal være ens i materialer, farver og dimensioner.



7. Ubebyggede arealer

7.1. Befæstelsesgrad, delområde A

Det bebyggede areal inden for delområde A må maksimalt udgøre 25 %.

Derudover må maksimalt 25 % af delområde A befæstes med uigennemtrængelig belægning.

Jævnfr kvalitetsprogrammet er LAR-anlægget dimensioneret ud fra, at bebyggelsens grundplansprocent (dvs. hvor stor en del af delområdet, der er bebygget i stueetagen, eller med andre ord bygningernes "fodaftrek") udgør maksimalt 25 % og befæstelsesgraden (dvs. hvor stor en del af delområdets friarealer, der er befæstet (med f.eks. veje, parkering og/eller terrasser)) er maksimalt 25 %, dvs. en samlet befæstelse på 50 % for det samlede delområde A, jf. bilag 3.

Der fastsættes bestemmelse om det maksimale omfang af det befæstede areal dels for at sikre optimal mulighed for nedslivning af regnvand af hensyn til dannelse af grundvand, dels af hensyn til den nødvendige kapacitet af LAR-løsninger.

7.2. Opholdsarealer

Der kan kun etableres private opholdsarealer som altaner eller tagterrasser.

På terræn må der kun etableres semi-private, semi-fælles eller fælles opholdsarealer.

De semi-private opholdsarealer skal etableres som træterrasser i umiddelbar tilknytning til den enkelte boligs sekundære udgang, som vist i princippet på illustrationsplanen på bilag 4.

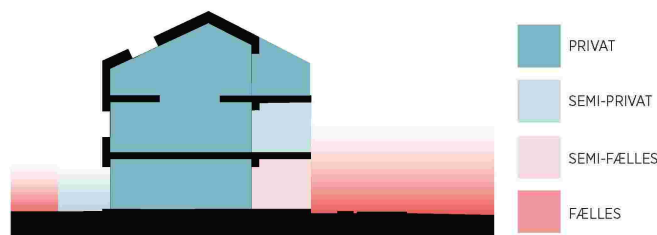
Terrasserne må maksimalt udgøre 1,5 x 2 meter. Der må alene etableres afskærmning på én side. Se desuden §7.6 vedrørende hegn.

De fælles opholdsarealer må ikke få karakter af udestue eller udhus. Det vil sige, at der maksimalt må etableres hegn på 2 sider af de fælles opholdsarealer. Se desuden §7.6 vedrørende hegn.

Et semi-privat eller semi-fælles opholdsareal er overgangen mellem de offentlige områder og det private (boligen).

Det semi-private eller semi-fælles opholdsareal kan eksempelvis skabes ved etablering af trædæk eller grus og eventuelt et niveauspring.

Målet er at give mulighed for en lille terrasse eller lignende opholdsareal til den enkelte bolig, så der opstår en mulighed for at tage ophold, sidde ned og mødes uformelt.



Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

7.3. Ubebyggede arealer.

LAR-anlæg og ubebyggede arealer, der ikke benyttes til terrasser, vej, stier, parkering, fællesfaciliteter eller lignende, skal beplantes så der opnås en naturlig karakter tilsvarende den Forte som bebyggelsen er placeret i.

Arealer skal tilsås/beplantes med arterne angivet på bilag 5.

7.4 Ubebyggede arealer – Delområde A

I delområde A må der, ud over det nødvendige stisystem og en central fælles plads, kun etableres et begrænset antal anlæg/elementer som f.eks. et lille grusbelagt areal til petanque, et mindre antal urtebede i tilknytning til væksthuse, en lille køkkenhave, mindre regnvandsbede, mindre solterrasser i træ, eller lignende, mens øvrige fællesarealer skal fremstå som naturarealer.

Der må ikke etableres private haveanlæg.

7.5 Ubebyggede arealer – Delområde B

Delområde B skal fastholdes som naturområde. Dog må der maksimalt 2 steder etableres en spang til krydsning af LAR-render.

7.6 Hegn

Der må ikke etableres hegn (hverken levende og faste) inden for lokalplanens område.

Uanset ovenstående må der dog etableres mindre lægivende beplantninger og mindre levende eller begrønnede hegn på maksimalt to sider og i direkte tilknytning til de enkelte fælles opholdsarealer, eller på maksimalt én side af de semi-private terrasser, jf. § 7.2.

Lægivende afskærmning må ikke overstige en højde på 1,5 m.

Afskærmningen skal etableres således, at det ikke forhindrer udsigts- og passagemuligheder fra boligområdet.

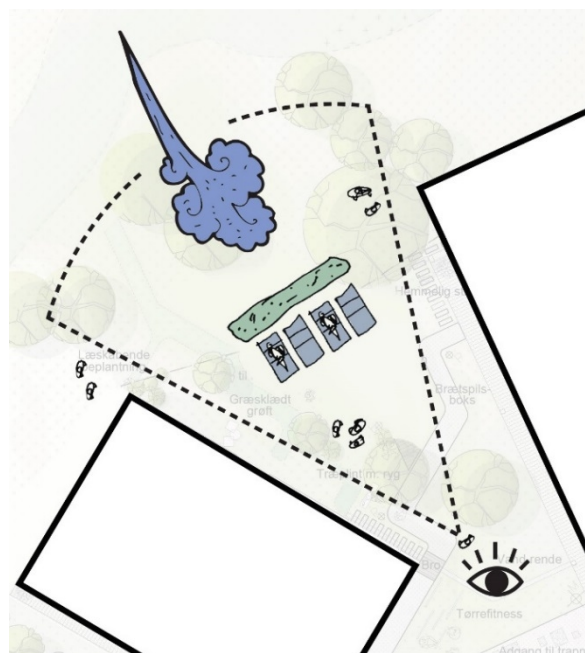
Naturen i Forten skal trækkes helt hen til boligerne. Naturen i Forten er som udgangspunkt tilsvarende engarealerne, men Forten adskiller sig ved også at rumme anlæg til håndtering af regnvand. Det betyder at plantearterne i Forten, ud over de typiske engbeplantninger også omfatter planter som trives i og nær våde lavninger og andre anlæg til håndtering af regnvand.

Bilag 5 indeholder en liste af de plantearter, der er karakteristiske for engarealerne og fortene i de omkringliggende naturområder.

En spang er en simpel plan bro.

Det er ikke hensigten at etablere afskærmning af områdets fælles opholdsarealer, der forhindrer udsigts- eller passagemuligheder. Derfor gives der alene mulighed for etablering af enkelte små "øer" med læ i det åbne landskab.





Afskærmningen må ikke forhindre udsigts- og passagemuligheder.

7.7 Terrænregulering i forbindelse med byggemodning

Færdigt terræn inden for lokalplanen skal tilpasses til LAR-systemet, således at overfladevand kan afledes via regnvandsgrøfter og fald i terrænet.

Der skal foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen, således at færdigt terræn centralt i delområde A der tager udgangspunkt i kote 5.0 meter/DVR90 og herfra falder ud mod de omkringliggende LAR-grøfter.

7.8 Belysning

Belysning på fællesarealerne og stier inden for delområde A må som udgangspunkt kun etableres i form af pullerter med en maksimal højde på 1,00 meter over terræn. Derudover kan der etableres stemningsbelysning i form af én mast med spots ved den centrale plads samt belysning af særlige elementer, f.eks. belysning af træer.

Belysningen skal udføres i stil med den øvrige belysning i områderne i Naturbydelen.

Belysning på vejarealer i delområde B skal udføres med armaturer i stil med øvrig vejbelysning i Naturbydelen.

Belysning skal etableres i henhold til Naturbydelen Ringkøbing K's belysningsstrategi. En strategi, der sikrer kvaliteten af belysningen og at belysningen er tilpasset rum, skala, trafik, oplevelseshastighed, byliv, tryghed, færdsel og bæredygtighed

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Strandengen som vist i princippet på bilag 3.

8.2. Veje

Adgangsvejen A-B udlægges med minimum 7 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5 meter og med en placering som vist i princippet på bilag 3.

Der skal etableres vendemulighed for renovationskøretøjer ved den nordlige del af adgangsvej A-B.

Adgangsvejen skal desuden tjene som adgang til nyt boligområde mod vest, som angivet i princippet på bilag 3, samt eventuelt én adgang til et nyt boligområde mod øst, indenfor strækningen markeret på bilag 3.

Udlæg og anlæg skal etableres således at de som minimum imødekommer krav til vejbredder mv. af hensyn til brand- og redningskøretøjer, samt krav til renovationskøretøjernes manøvreareal og kørselsprincipper.

8.3. Ankomstareal

Der skal udlægges areal til ankomstzone som i princippet vist på bilag 3.

Ankomstzonen skal tjene som vendeareal og rumme parkeringsarealer jf. § 8.6.

Ankomstarealet skal udføres i kørefast belægning. Mindst 50% af ankomstarealet skal udføres i permeabel belægning.

Udlæg og anlæg skal etableres således at de som minimum imødekommer krav til vejbredder med videre af hensyn til brand- og redningskøretøjer jf. vejreglerne.

8.4. Stier

Delområde A

Der skal etableres stiforbindelser internt i delområde A.

Stiforløb imellem byggefelter eller imellem byggefelter, den centrale plads og ankomstareal skal passere minimum én fællesfunktion.

Stiforbindelserne inden for delområde A skal udføres som hævede betonflader, trædæk eller i grus. Over render kan broer udføres i andre materialer, materialerne skal være ensartede for lokalplanområdet.

Stierne frem til de enkelte boliger skal etableres med en bredde på minimum 1 meter og maksimalt 1,5 meter.

Delområde B

Der skal som minimum etableres to koblingspunkter, et mod nord og et mod øst som vist i princippet på bilag 3. Der skal etableres en sti inden for delområde B mellem

koblingspunkterne som angivet i princippet på bilag 3.

Stien skal anlægges med en bredde på minimum 1 meter og maksimum 1,5 meter. Stien skal anlægges i stenmel eller grus.

8.5. Rekreative stier

Området skal kobles på det overordnede stinet i Naturbydelen via trampe- og naturstier, med belægning, bredde med videre som områdets øvrige stier i Naturbydelen.

8.6. Parkering

Der skal udlægges areal til mindst 1,5 p-plads pr. bolig.

Parkering skal etableres som fællesparkering inden for ankomstzonen, jf. § 8.3.

Der skal anvendes permeable belægninger på parkeringsarealer, f.eks. makadam.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

9.2. Øvrige tekniske anlæg

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørske, transformatorstationer med videre) skal integreres i bebyggelsen eller fremstå med en gennemarbejdet arkitektonisk løsning i tilknytning til bebyggelsen eller beplantningselementer.

Fælles for begge løsninger er, at de integreres i enten bygnings- eller landskabsdesignet.

9.3. Antenner og paraboler

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

9.4. Renovation, fællesanlæg

Der skal etableres et areal på minimum 25 m² til etablering af fælles nedgravede renovationsanlæg til dagrenovation inden for delområde A.

Anlægget skal placeres i tilknytning til ankomstarealet, i princippet med en placering som vist på bilag 3.

9.5. LAR-løsning

Al regnvand skal håndteres lokalt inden for lokalplanområdet og i Naturbydelen.

Regnvandshåndteringen ønskes integreret i landskabet. I Naturbydelen ønskes det, at bebyggelsernes ubebyggede arealer har et naturindhold, og at muligheden for at

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Der skal reserveres de nødvendige arealer i lokalplanområdet til regnvandshåndtering, der kobles på de projekterede anlæg uden for området. Der må maksimalt etableres 9 tilknytningspunkter som angivet på bilag 3.

inddrage regnvandshåndteringens grønne og blå elementer udnyttes.

Der vil være mulighed for at etablere regnvandsopsamling i et centralt anlæg, f.eks. til vask.

9.6. Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

Regnvand håndteres lokalt jf. § 9.5.

9.7. Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

Der er ikke mulighed for i en lokalplan at fastsætte bestemmelse om medlemskab til en grundejerforening for etageboliger. Der vil dog inden etablering af bebyggelsen blive tinglyst bestemmelser om medlemskab af både den overordnede Bydelsforening, der skal varetage driften af anlæg, der er fælles for hele Naturbydelen, samt en lokal grundejerforening, der skal varetage driften af fællesanlæg inden for delområde A's område. Hvis et delområde ikke videreudstykket vil den til enhver tid værende ejer indtræde i grundejerforeningens pligter og rettigheder i forhold til Bydelsforeningen.

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

12.1. Spildevandskloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger jf. § 9.6.

12.2. Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til Lokal Håndtering af Regnvand (LAR) jf. § 9.5.

12.3. Renovation, fællesanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles renovationsanlæg i overensstemmelse med § 9.4.

12.4. Vej-, parkerings- og stianlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret vejadgang og etableret en intern

ankomstzone i overensstemmelse med §§ 8.1, 8.2 og 8.3.

At der er etableret parkering i overensstemmelse med § 8.6.

At der er etableret stier i overensstemmelse med § 8.4.

12.5. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning jf. § 9.7.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Rammelokalplan nr. 235

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 447 ophæves Rammelokalplan nr. 235, "for et område til rekreative natur- og fritidsformål og boligformål Ringkøbing K", vedtaget d. 17. februar 2015, for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 447.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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

Efter udløbet af 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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

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.

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.

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 9. april 2019.



John G. Christensen
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 11. juni 2019.



John G. Christensen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen
Fagchef for Land, By og Kultur

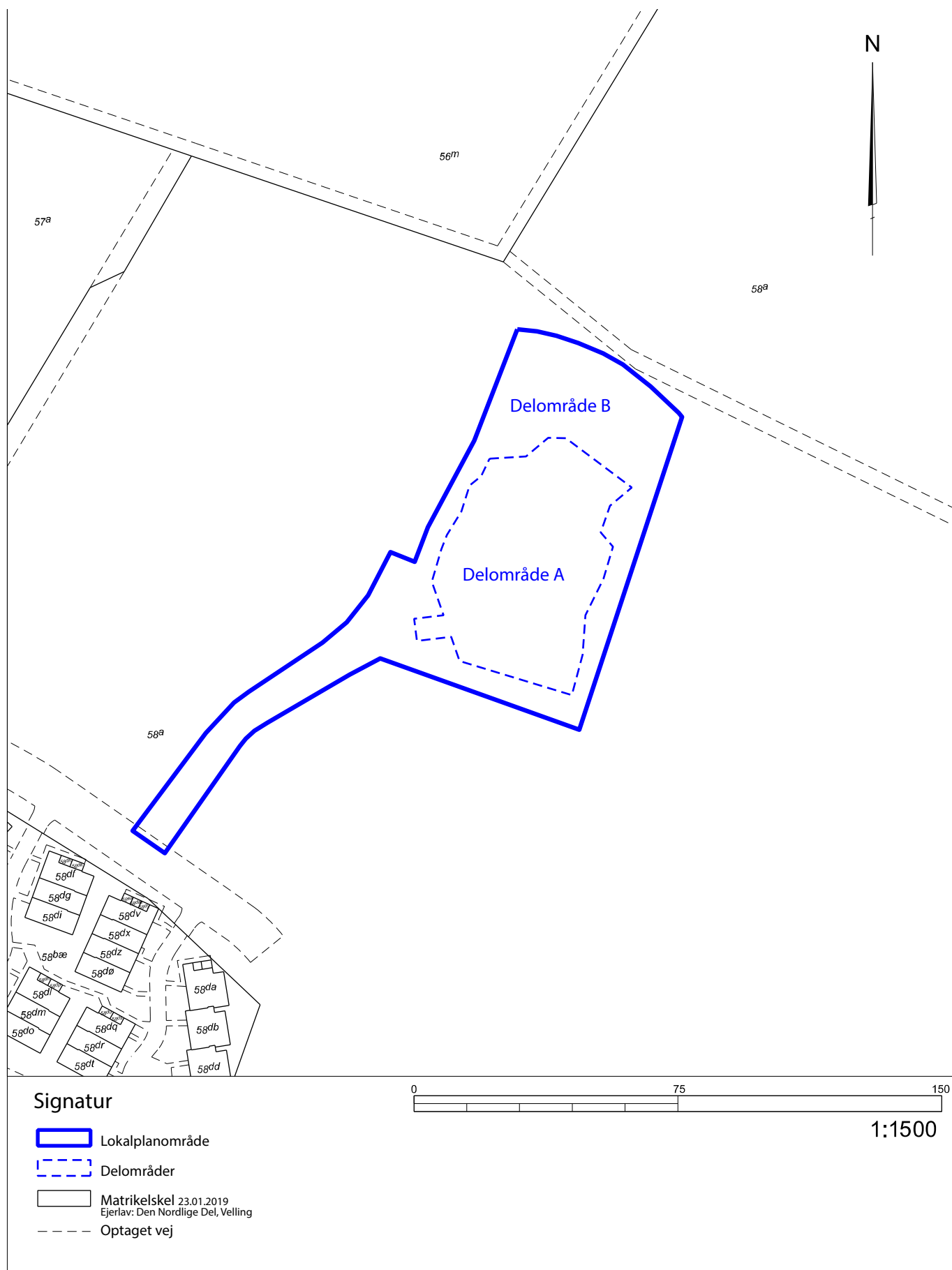
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 17. juni 2019.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 447

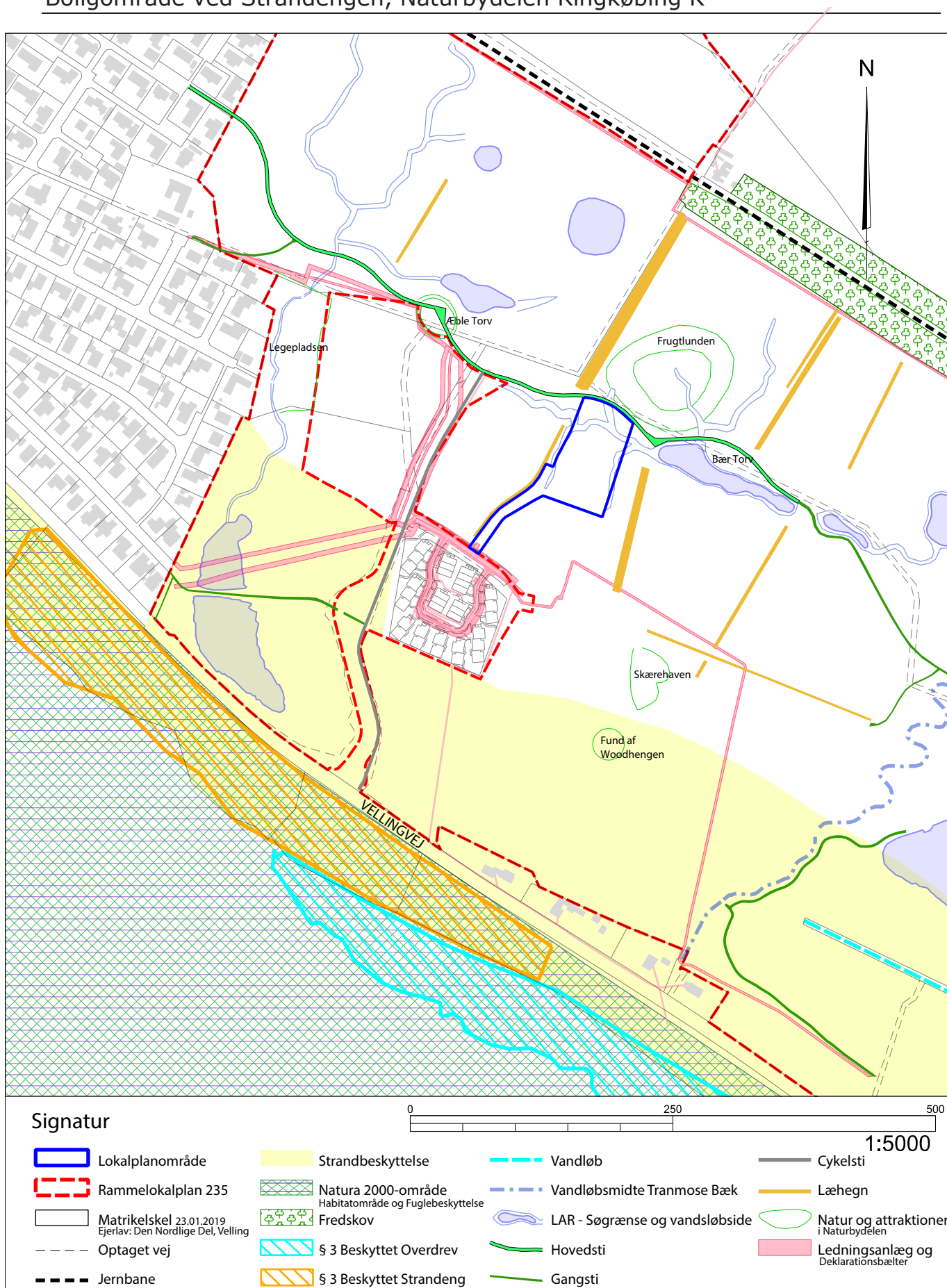
Boligområde ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 447

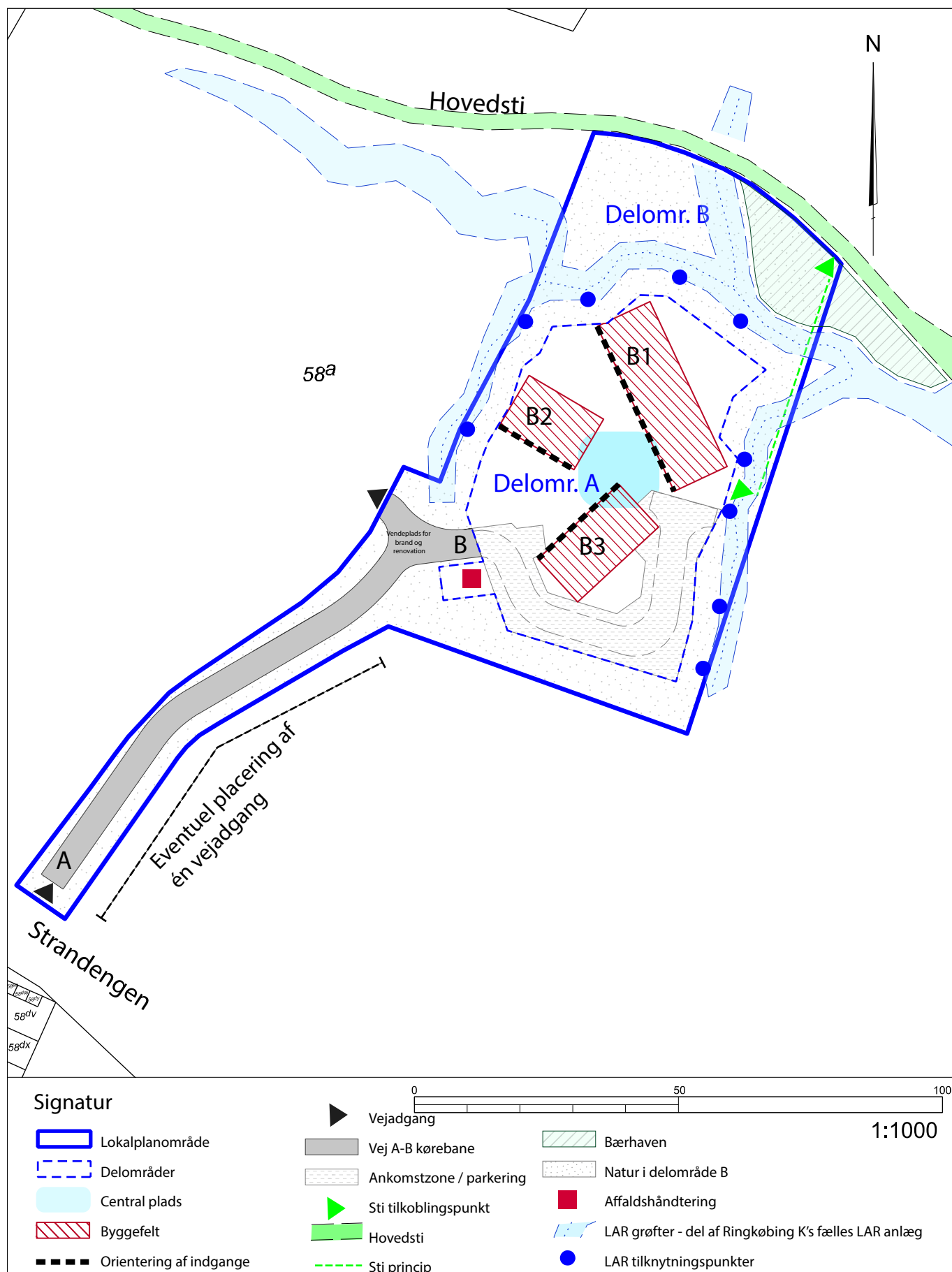
Boligområde ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 447

Boligområde ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 447

Boligområde ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K



Planteskema: Bilag 5

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Ringkøbing K - Beplantning

Beplantning i delområder i engen og forten

2016.03.16, redigeret 29.03.2019

SLA

Urbanity | Strategy | Landscape

Åbne arealer - udsås med engfrøblandinger

I delområdet findes ingen lige udenfor døren. Her er ingen en integreret del af naturprojektet og derfor udsås 70-90 % af det åbne areal med en engfrøblanding af samme artssammensætning, som der er udsået i den omkransende eng. Se specifik artssammensætning nedenfor.

Engblanding

Latinsk navn	Dansk navn	%
Achillea millefolium	alm. røllike	1,0
Agrostemma githago Milas	klinte	1,0
Agrostis capillaris	alm. hvene	15,0
Centaurea jacea	alm. knopurt	1,0
Chrysanthemum leucanthemum	hvid okseøj	1,0
Cynosurus cristatus	alm. kamgræs	10,0
Festuca ovina	fåresvingel	23,0
Festuca pratensis	engsvingel	20,0
Festuca rubra	rød svingel	20,0
Hieracium umbellatum	smalbladet høgeurt	0,5
Hypericum perforatum	prikbladet perikon	0,5
Leontodon hispidus	stivhåret borst	0,5
Plantago lanceolata	lancetladet vejbred	1,0
Potentilla argentea	sølv-potentil	0,5
Silene vulgaris	blæresmelde	0,5
Silene dioica	dagpragtstjerne	1,0
Ranunculus acris	bidende ranunkel	1,0
Rumex acetosa	alm. syre	1,0
Rumex acetosella	rødknæ	1,0

Udsædsmængde ca. 30kg/ha

LAR-arealer - udsås med engfrøblandinger

Delområdets interne LAR-system skal forbindes til Ringkøbing Ks hovedstrømningsveje. Derfor udsås samme engfrøblandinger, som der udsås i forbindelse med grøfter, lavninger og søer i det store system. Artsspecifikationerne ses nedenfor. Der kan i øvrigt udlægges mætter eller tilføjes urteplugs, for at skabe variation. Alle arter skal normalvis kunne indgå i hjemmehørende naturtyper som strandeng eller overdrev.

LAR blanding 1

Latinsk navn	Dansk navn	%
Agrostis capillaris	alm. Hvene	2,5
Agrostis stolonifera	krybende hvene	2,5
Deschampsia caespitosa	mosebunke	2,5
Festuca arundinacea	strandsvingel	20
Festuca rubra ssp. Rubra	rødsvingel	35
Festuca rubra ssp. tricho.	rødsvinge	20
Lolium westerwoldicum	westerwoldisk rajgræs	15
Phleum bertolonii	timoté	2,5

Udsædsmængde ca. 45kg/ha

LAR blanding 2

Latinsk navn	Dansk navn	%
Achillea ptarmica	nyserøllike	4
Agrostis stolonifera	krybende hvene	14
Briza media	hjertergræs	1
Caltha palustris	engkabbeleje	1
Cynosurus cristatus	alm. kamgræs	25
Deschampsia cespitosa	mosebunke	10
Festuca rubra	rød svingel	30
Lychnis flos-cuculi	trævlékroner	6
Primula	kodriver	3
Silene dioica	dagpragtstjerne	6

Udsædsmængde ca. 45kg/ha

Planteskema: Bilag 5

Lokalplan nr. 447

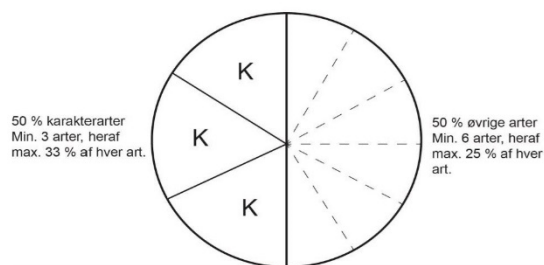
Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Beplantning - træer og buske i engen

Hjemmehørende arter af træer og buske skal understøtte biodiversitet og fremhæve eng- og overdrevskarakter. Træer kan plantes solitært eller i grupper af træer og buske, som varierer indenfor vækst, form og farve. Indenfor delområdet plantes 50 % karakterarter, mærket med 'K' nedenfor. Heraf vælges min. 3 arter, med ligelig intern fordeling, således at max. 33% er af samme art. De sidste 50 % af den samlede mængde beplantning vælges fra listens øvrige arter. Heraf vælges min. 6 arter. Den interne fordeling må gerne forskydes, men én art må max udgøre 25 %.

Træer og buske

Latinsk navn	Dansk navn	Karakterart
Acer campestre	Navr	
Amelanchier lamarckii	Alm. Bærmispel	K
Aronia melanocarpa 'Aron'	Surbær	
Cornus sanguinea	Kornel, rød	
Crataegus laevigata	Alm. Hvidtjørn	K
Crataegus x media 'Paul's Scarlet Hamlet'	Rødtjørn	K
Crataegus monogyna	Engriflet hvidtjørn	K
Hippophae rhamnoides	Havtorn	K
Juniperus communis	Ene	
Malus sargentii	Æble, sargents-	
Malus sylvestris	Skovabild	
Pinus sylvestris	Skovfyr	K
Prunus cerasifera	Mirabel	
Prunus domestica ssp. Insititia	Kræge	
Prunus padus	Hæg	
Prunus spinosa	Slåen	
Quercus petraea	Vintereg	K
Quercus robur	Stilkeg	K
Rhamnus cathartica	Vrietorn	
Ribes alpinum	Fjeldrøbs	
Ribes nigrum	Solbær	
Ribes spicatum	Vildrøbs	
Rosa dumalis	Blågrøn rose	K
Rosa pimpinillifolia	Klitrose	K
Salix acutifolia	Pil, kaspisk-Øret	
Salix aurita	pil	
Salix caprea	Seljepil	
Salix pentandra	Pil, femhannet-	
Sambucus nigra	Alm. Hyld	
Sorbus aucuparia	Alm. Røn	K
Syringa vulgaris	Alm. Syren	
Syringa vulgaris 'alba'	Alm. Syren hvid	
Viburnum opulus	Kvalkved	



Planteskema: Bilag 5

Lokalplan nr. 447

Boligformål ved Strandengen, Naturbydelen Ringkøbing K

Forten: Planter som trives i og nær våde lavninger og andre anlæg til håndtering af regnvand

Vedplanter	
<i>Latinsk navn</i>	<i>Dansk navn</i>
Alnus sp.,	El (arter)
Salix sp.,	Pil (arter)
Prunus padus,	Alm. Hæg/Majtræ
Frangula alnus,	Tørst
Viburnum opulus	Kvalkved
Ribes sp.	Ribs/solbær mm. (arter)
Græsser	
<i>Latinsk navn</i>	<i>Dansk navn</i>
Deschampsia caespitosa	Mosebunke
Festuca pratensis	Engsvingel
Juncus effusus	Lysesiv
Carex riparia	Tykkakset star
Carex sp.	Star
Blomstrende våd/fugt bundsplanter	
<i>Latinsk navn</i>	<i>Dansk navn</i>
Iris pseudacorus	Gul Iris
Lythrum salicaria	Kattehale
Schoenoplectus lacustris	Sø Kogleaks
Filipendula ulmaria	Alm. Mjødurt
Thalictrum delavayi	Viol Frøstjerne