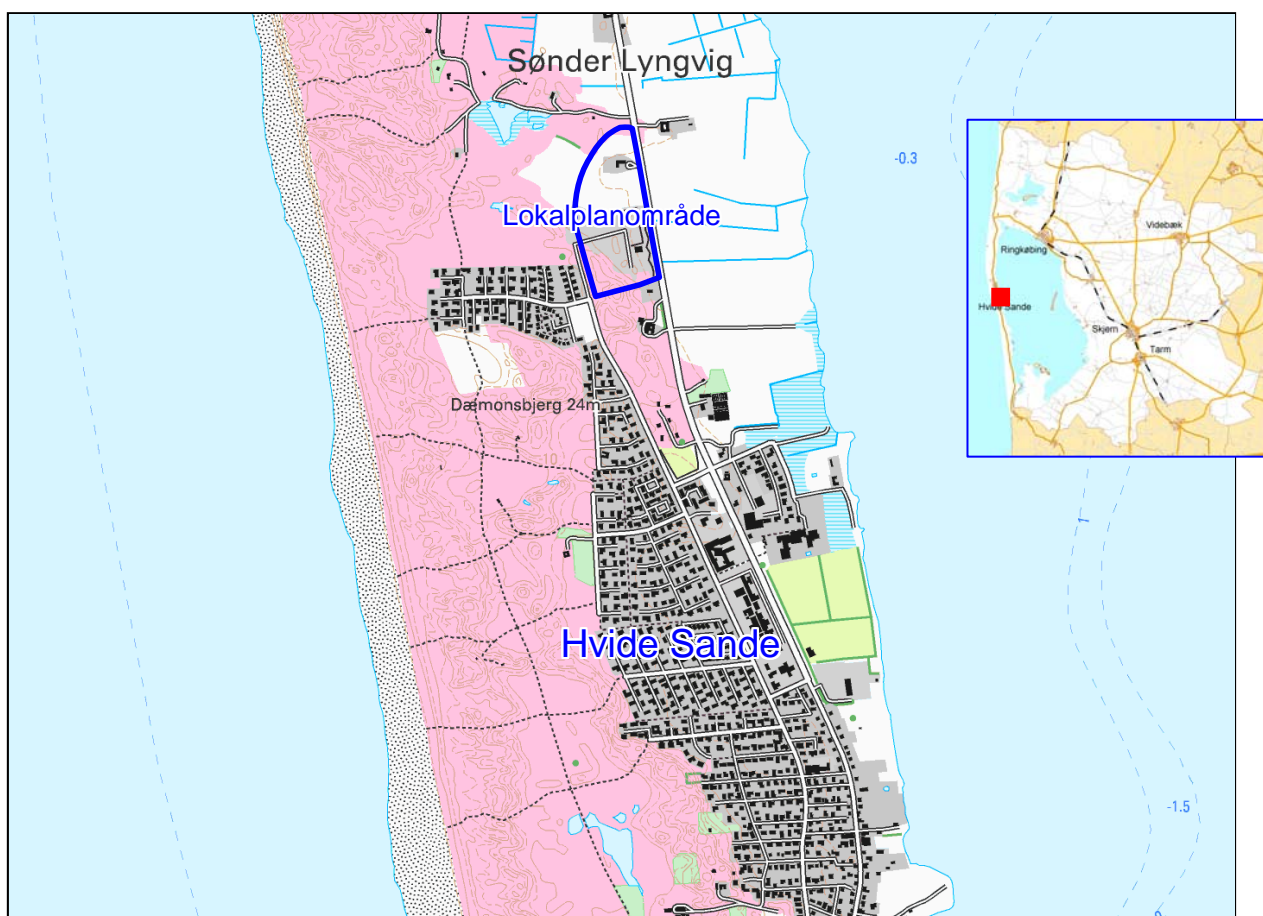


Lokalplan nr. 240

For et område til erhvervsformål ved Parallelvej,
Hvide Sande



© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

17. marts 2009



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s Rømersvej 4, 7430 Ikast i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Planlægning
Ved fjorden 6
6950 Ringkøbing

Forsidebilledet viser lokalplanområdets placering ved Hvide Sande by

Indholdsfortegnelse

Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 5

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 11

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 12

Servitutter side 12

Planbestemmelser

Indledning side 13

1. Formål side 14

2. Område og zonestatus side 14

3. Arealanvendelse side 15

4. Udstykning side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang side 15

6. Bebyggelsens udseende side 17

7. Ubebyggede arealer side 17

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg side 19

10. Miljø side 20

11. Grundejerforening side 21

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 21

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 22

14. Servitutter side 22

15. Retsvirkninger side 23

Vedtagelse side 24

Offentlig bekendtgørelse side 24

Tinglysning side 25

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Illustrationsskitse..... Bilag 4

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

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

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

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

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

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

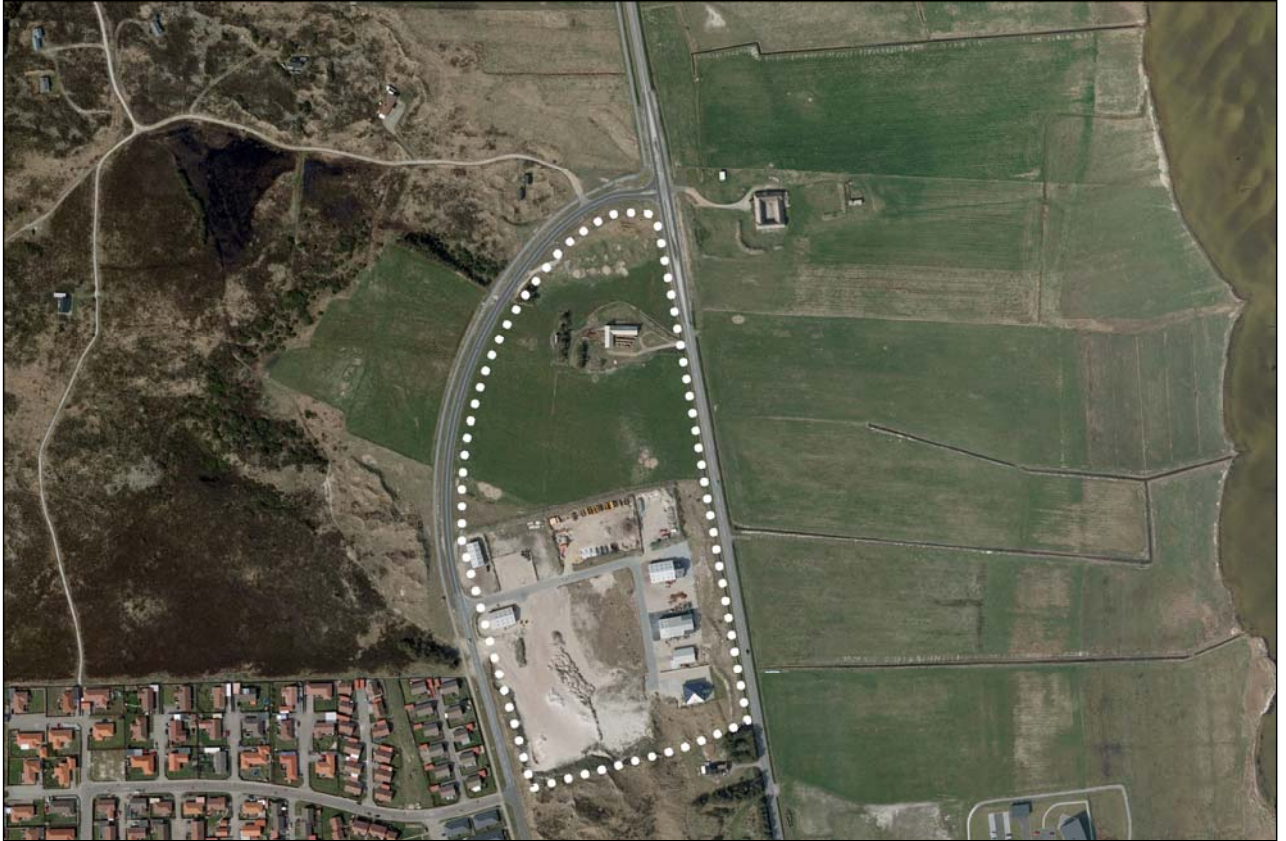
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 21

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 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning – på luftfoto. Copyright DDO - COWI

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen, er et ønske om at give mulighed for udvidelse af et eksisterende erhvervsområde ved Parallelvej, Hvide Sande.

Ved udvidelse af erhvervsområdet ønskes der mulighed for arealudlæg til:

- Erhvervsvirksomheder i form af lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed.
- Butikker med særligt pladskrævende varegrupper
- Servicestation
- Engroshandel

- Transportvirksomhed

Lokalplanen skal sikre at nyt byggeri til erhvervsformål og butik sker under hensyntagen til omgivelserne.

Lokalplanen skal forhindre at der etableres boliger eller andre forureningsfølsomme arealanvendelser inden for området.

Formålet med lokalplanen er endvidere at overføre arealer fra landzone til byzone.

Redegørelse

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Hvide Sande og i umiddelbar tilknytning til byen. Området afgrænses mod øst af Holmsland Klitvej, mod nord og vest af Parallelvej samt mod syd af Hvide Sande by.

Området anvendes i dag til henholdsvis erhvervsformål - lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt til landbrugsformål.

Lokalplanområdet er på ca. 8,3 ha og beliggende i byzone og landzone.

Lokalområdet trafikforsynes via Parallelvej.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Hvide Sande by. Mod vest og nord afgrænses området af Parallelvej, og vest herfor dels et eksisterende boligområde samt arealudlæg til fremtidig boligbebyggelse. Området afgrænses mod øst af Holmsland klitvej og øst herfor et arealudlæg til fremtidig boligbebyggelse. Mod syd afgrænses området af et grønt område, der danner en buffer mellem det eksisterende boligområde og erhvervsområdet.

Set i en større sammenhæng, er området placeret mellem havet og Ringkøbing Fjord. Det nye erhvervsområde vil, indtil perspektivområdet er udbygget, danne den nordligste, fysiske byvækstgrænse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes for at sikre yderligere udlæg af erhvervsarealer i den nordlige del af Hvide Sande by, og for at skabe et attraktivt og sammenhængende erhvervsområde, der naturligt afgrænses af de omkringliggende veje, Parallelvej og Holmsland Klitvej.

Udover mulighed for etablering af erhvervsvirksomheder i form af bl.a. lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed, åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper, servicestation, engroshandel og transportvirksomhed.

Behovet for arealudlæg til særligt pladskrævende varegrupper, skal ses i forhold til manglede arealer i Hvide Sande bymidte til disse varegrupper.

Hvide Sande er en langstrakt by, med få udbygningsmuligheder. Udbygningen af byen herunder til boligformål er primært fastlagt mod nord i henhold til gældende kommuneplan.

Der må etableres butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper, med et samlet brutto etageareal på max. 3.000 m².

Lokalplanen skal sikre, at områdets bebyggelse og friarealer udformes og placeres på en måde, så området opleves som harmonisk og velbalanceret.

Lokalplanen skal sikre at al adgang til området sker via Parallelvej, og at der inden for området tilvebringes vejforbindelse mellem eksisterende og arealudlæg til nyt erhvervsområde.

Endelig skal lokalplanen overføre arealer, som ligger i landzone til byzone.



Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Parallelvej.



Eksisterende erhvervsbyggeri inden for lokalplanområdet.

Redegørelse Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande



Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Holmsland Klitvej.

I den nordlige del af lokalplanområdet påtænkes mod Holmsland Klitvej etableret en større ensartet bebyggelse, med mulighed for indretning af servicestation, autoværksted og tømmerhandel/bygge-marked, samt en servicestation.



Lokalplanområdets nordlige del, set fra nord - øst.

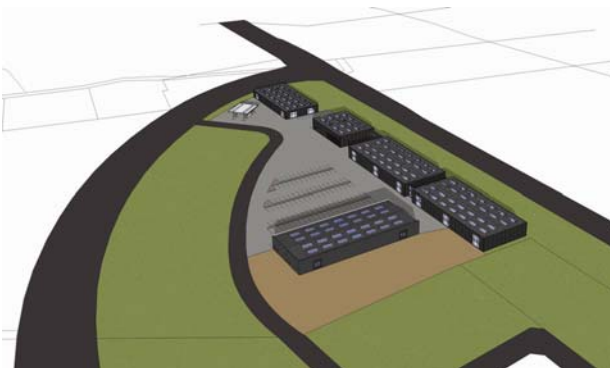


Illustration af påtænkt byggeri beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet set fra syd-vest.

Lokalplanens sammenhæng med anden Planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

Bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzone.

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. Endvidere skal der i lokalplanen for kystnærhedszonen – jf. Planlovens § 16 stk. 4 – redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for opførelse af ny bebyggelse til erhvervsformål og butikker. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer at ny bebyggelse kun kan opføres inden for afgrænsningen af Hvide Sande by og i umiddelbar tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse. Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri samt bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, hvilket er medvirkende til at sikre at ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende omgivelser.

Lokalplanen fastlægger den maksimale højde på nybyggeri til 8,50 meter og max. 2 etager.



Det påtænkte byggeri i den nordlige del af lokalplanområdet – set fra vest mod Ringkøbing Fjord.

Redegørelse

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande



Det påtænkte byggeri i den nordlige del af lokalplanområdet – set fra øst.

Det vurderes at den påtænkte udvidelse af erhvervsområdet iht. de i lokalplanen beskrevne bestemmelser ikke vil påvirke forholdet til kysten på en negativ måde.

Detailhandel

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Behovet for arealudlæg til særligt pladskrævende varegrupper, skal ses i forhold til manglede arealer i Hvide Sande bymidte til disse varegrupper. Som eksempel på denne varegruppe kan nævnes møbelbutik og tømmerhandel/byggemarked.

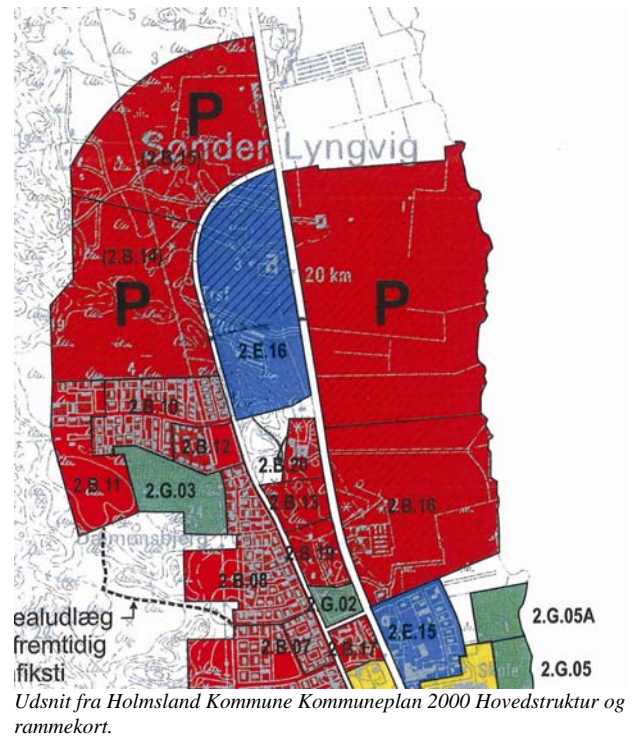
De sidstnævnte to virksomheder, tømmerhandel og byggemarked, er i dag beliggende i Hvide Sande på Gytjevej 10 omkranset af eksisterende boliger.

Virksomhederne har et behov for udvidelse som ikke kan opfyldes ved dets nuværende placering.

Møbelbutikken må ikke forhandle interiør og accessories i form af (puder, lys, stoffer, blomster, vaser, billeder m.v.).

Hvide Sande er en langstrakt by med få udbygningsmuligheder. Udbygningen af byen herunder til boligformål er primært fastlagt mod nord, i henhold til gældende kommuneplan.

Der må etableres butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper, med et samlet bruttoetageareal på max. 3000 m².



Udsnit fra Holmsland Kommune Kommuneplan 2000 Hovedstruktur og rammekort.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

En del af lokalplanområdet er registreret som § 3 - område; "hede" - jvf. Naturbeskyttelsesloven.

I følge lovgivningen må der ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper, hvorfor der forudsættes en vurdering heraf, samt en afgørelse om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, i forhold til hvert enkelt byggeprojekt.

Det er de faktiske forhold på arealet der afgør, om arealet er beskyttet eller ej. Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt

Lokalplanområdet ligger inden for den tidligere Regionplan for Ringkøbing Amts langsigtede byvækstgrænse for Hvide Sande.

Lokalplanområdet er i den tidligere Regionplan udlagt som område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 2.E.16 udlagt til erhvervsformål jvf. Kommuneplan 2000 (tidligere Holmsland Kommune).

Redegørelse Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet anvendelsesbestemmelserne ændres således at der gives mulighed for dels indretning af bebyggelse til erhvervsformål, dels butikker med særligt pladskrævende varegrupper, servicestation, engroshandel og transportvirksomhed.

Som følge heraf, er der udarbejdet et kommuneplantillæg – Forslag til Tillæg nr. 21 til kommuneplan 2000, tidligere Holmsland Kommune.

Gældende lokalplaner

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 61 for tidligere Holmsland Kommune, udlagt til erhvervsformål.

Ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 61 i sin helhed.

Miljøforhold

Opvarmning

Teknik og Miljøudvalget vedtog på mødet den 25. februar 2009 et projektforslag til udvidelse af forsyningsområdet for Hvide Sande Fjernvarmeværk. Området udlægges til fjernvarmeforsyning med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er tilsluttet kollektiv varmeforsyning i form af fjernvarme.

Byrådet skal dog meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

Der vil være mulighed for naturgas til procesenergi.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Ringkøbing-Skjern Kommune. Området er i Spildevandsplanen udlagt til separatkloak med nedslivning af tagvand.

Jordforurening

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, dvs. i dette til-

fælde det eksisterende erhvervsområde omfattet af lokalplan nr. 61. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Det nye erhvervsområde, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt i første omgang blive omfattet af ovenstående regler. Hvis det vurderes, at arealet bør udtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) sideløbende med lokalplanprocessen.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede 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 - erhverv

Ved erhvervsjendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

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

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængigt af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester og lign.

Støj

Virksomhederne / butikkerne indenfor lokalplanområdet skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, i forhold til de omkringliggende eksisterende og fremtidige

Redegørelse

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

boligområder. Der henvises til vejledning fra Miljøstyrelsen om ekstern støj fra virksomheder nr. 5/1984, eller den til enhver tid gældende.

Der er særlige støjkrav i forhold til autoværksteder. Der henvises til Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder nr. 922 af 5. december 1997 eller den til enhver tid gældende.

Virksomhederne skal i etableringsfasen være opmærksom på at de tilstødende områder nord, øst og vest for lokalplanområdet er udlagt til perspektivområder for bolig i Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune, samt at der er eksisterende boligområder beliggende tæt op til lokalplanområdet.

Såfremt virksomhederne / butikkerne ikke kan opfylde de til enhver tid gældende vejledende støjgrænseværdier, i forhold til de omkringliggende eksisterende og fremtidige boliger, kan det blive nødvendigt at etablere støjafskærmning på egen grund. Endelig skal den enkelte virksomhed ved placering og indretning af virksomhedernes bygninger på arealet medvirke til at opfylde støjkrav i forhold til omgivelserne. De eksisterende boliger, der ligger op til lokalplanområdet, bevirker at de nærmest liggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning.

Mod Holmsland Klitvej kan støjafskærmning etableres, indenfor det i lokalplanen fastlagte areal til beplantningsbælte bagved vejbyggelinjen, såfremt der bliver behov for det i forhold til de omkringliggende eksisterende og fremtidige boligområder. Ringkøbing-Skjern kommune kan ansøges om dispensation vedrørende placering af støjskærm i beplantningsbæltet, foran den skrå vejbyggelinje i nord. Såfremt der placeres en sti nord/syd langs Holmsland Klitvej, bør stien placeres på indersiden af støjskærmen. Derfor bør den endelige placering af støjskærm først fastlægges hvis behovet opstår.

Spørgsmålet om en eventuel placering af en støjskærm i det østlige vejskel langs Parallelvej, udenfor lokalplanens afgrænsning bør tages op i forbindelse med den videre planlægning af de omkringliggende områder, som er udlagt til perspektivarealer for boligområder i Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune.

Placeringen af støjafskærmningen i det østlige vejskel langs Parallelvej har været til udtalelse i Vej og Park, som var positivt indstillet overfor placeringen. Der tages dog forbehold for løsningen, da dele af arealet er omfattet af § 3 natur, samt at udlæg af et kanaliseringsanlæg i den nordlige ende af Parallelvej skal sammentænkes med planlægningen af støjafskærmningen langs Parallelvej. Såfremt det kommer på tale at etablere en støjskærm i det østlige vejskel langs Parallelvej, i forbindelse med den videre planlægning af de omkringliggende områder, er det uden udgifter for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet vil blive vurderet, og indplaceret i klasse 1-4, alt efter hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Herefter vil det blive vurderet, hvor virksomheden kan placeres, indenfor lokalplanafgrænsningen.

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

Indenfor konsekvensområdet, som er illustreret på bilag 3, kan der ikke etableres miljøfølsom anvendelse uden at foretage afhjælpende foranstaltninger. Minimum afstanden fra en klasse 4 virksomhed er på 100 meter, og angiver hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse. Såfremt virksomheden kan nedbringe miljø generne (støj, støv, lugt og lignende) kan afstandskravene minimeres.

Museumslov

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeriet eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter mv.,

Redegørelse Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

kan man efter aftale med Ringkøbing-Skjern Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejdet skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikforsynes via vejadgang til Parallelvej. Ved etablering af vejadgangen kan det blive nødvendigt at tilvejebringe et kanaliseringsslæg på Parallelvej, for at opnå en tilstrækkelig trafikikkerhed ved til- og frakørsel til lokalplanområdet.

Der kan blive behov for etablering af gang- og cykelstier, for at sikre den nødvendige trafikikkerhed for "bløde trafikanter".

I Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune, nævnes det at områderne vest og øst for lokalplanområdet er udlagt til boligformål.

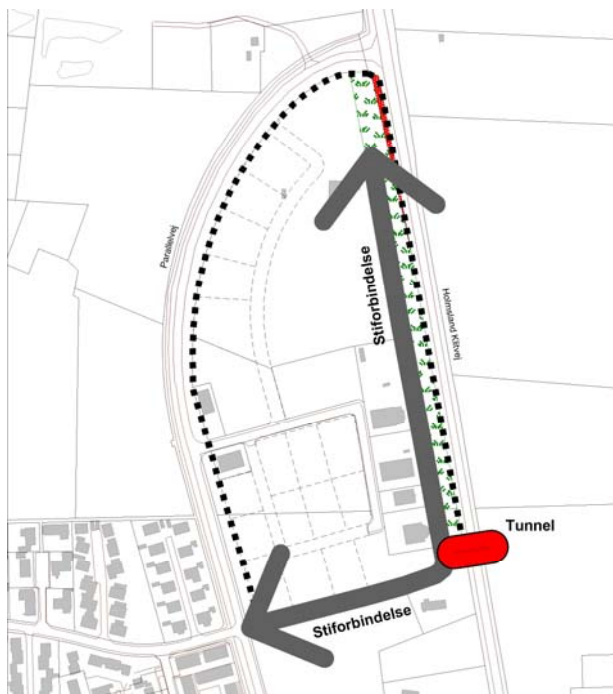


Diagram som viser mulig fremtidig placering af sti samt gang/cykeltunnel under Holmsland Klitvej.

En gang/cykelsti bør udlægges fra det syd – vestligste hjørne indenfor lokalplanafgrænsningen til det syd – østligste hjørne. Stien bør fortsætte nordpå på den vestlige side af Holmsland Klitvej.

En gang/cykeltunnel bør etableres i det syd – østligste hjørne af lokalplanafgrænsningen, for at sikre en sikker krydsning af Holmsland Klitvej, af hensyn til gående og cyklister fra de nærliggende boligområder.

Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004.

Lovens § 3 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

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

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

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet og der dermed skal gennemføres en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 4 stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 2.

Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning

Redegørelse

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en miljøscreening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBJ 1398 af 22.10.2007).

Det vurderes heraf, lokalplanen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

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

Vejmyndigheden:

Langs Holmsland Klitvej kræver opsætning af skilte inden for vejbyggelinjen godkendelse fra vejmyndigheden, Ringkøbing-Skjern Kommune. Vejbyggelinien er tinglyst og omfatter et areal i 25 meters bredde, målt fra vejmidten.

Miljø og Natur

En del af lokalplanområdet er registreret som § 3 - område; "hede" - jvf. Naturbeskyttelsesloven.

I følge lovgivningen må der ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper, hvorfor der forudsættes en vurdering heraf, samt en afgørelse om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, i forhold til hvert enkelt byggeprojekt.

Det er de faktiske forhold på arealet der afgør, om arealet er beskyttet eller ej. Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. nr.183a og 183c er ophævet.

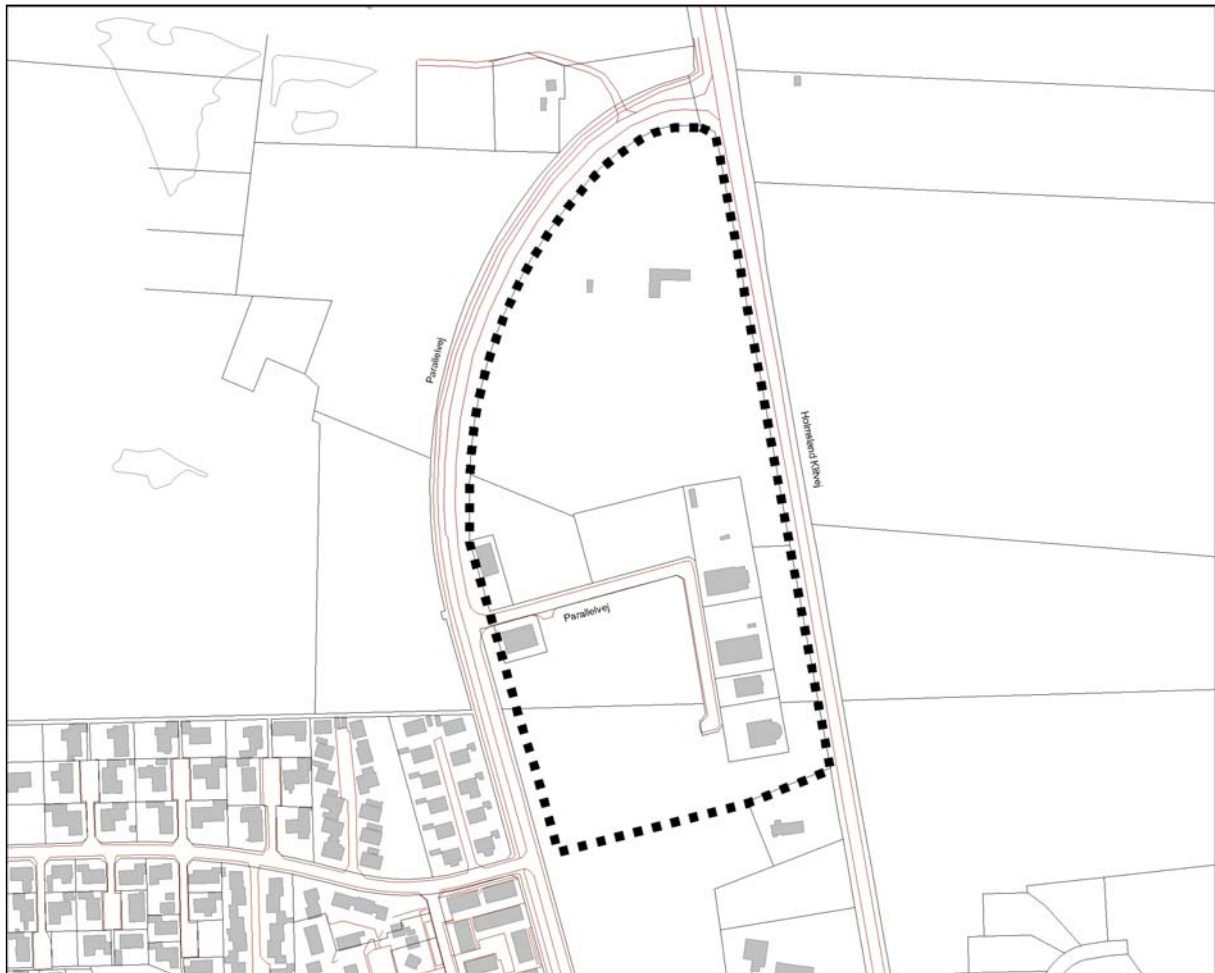
Dele af matr. nr.183a og 183c er landbrugspligtig, og inden ændret anvendelse af disse matrikler skal landbrugspligten ophæves.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. 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 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

1. Formål

Lokalplanens formål er:

at skabe et attraktivt erhvervs- og butiksområde til en bred vifte af virksomheder der ønsker en placering nær Hvide Sande by.

at fastlægge bestemmelser for erhvervsområdet, således at der åbnes mulighed for etablering af erhvervsvirksomheder i form af bl.a. lettere industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed, butikker med særligt pladskrævende varegrupper med et samlet bruttoetageareal på max. 3000m², engroshandel, transportvirksomhed samt servicestation.

at skabe et attraktivt erhvervsområde, der med en tiltalende helhedsvirkning og en hensigtsmæssig indretning fremstår præsentabelt i forhold til byen og de tilgrænsende områder.

at forhindre, at der etableres boliger eller andre forureningsfølsomme arealanvendelser inden for området.

at overføre arealer fra landzone til byzone.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag nr. 1.

De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsen.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 183a, 183i, 183r, 183c, 183p, 183e, 183q, 183n, 367, 369 samt del af 184ed og 183k Søgård Hgd., Holmsland Klit ejerlav, samt alle parceller eller delnumre, der efter den 17. marts 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.3. Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det på kortbilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.

Ved lokalplan nr. 61 af 20.06. 1996 blev den sydlige del af lokalplanområdet overført fra landzone til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

Inden for området må der kun opføres og udføres erhverv med en begrænset forurening såsom:

Håndværksvirksomhed
Mindre industri- og værkstedsvirksomhed
Transportvirksomhed
Lager virksomhed
Engroshandel
Servicestation
Salgsvirksomheder der forhandler særlig pladskrævende varegrupper

Inden for området må der ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner.

Som udgangspunkt må der kun opføres klasse 1-4 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støjdemping, rensning mv. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 4 virksomheder.

Klasse 4 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 100 meter. Virksomhedsklassen på den enkelte ejendom skal søges tilpasset afstanden til boliger. Er dette ikke muligt, skal virksomheden være indstillet på at overholde skærpede miljøkrav.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Udstykning inden for lokalplanområdet må kun foretages i overensstemmelse med de på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende principper for udstykning.

Yderligere udstykning end de angivne principper som illustreret på kortbilag 3 er tilladt, såfremt § 4.2 overholdes.

4.2 Grundstørrelse

Inden for lokalplanområdet må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1000 m².

Der må ikke udstykkes grunde med en facade-længde mindre end 30 meter.

4.3 Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 meter hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

5.2. Bygningshøjde

På den enkelte ejendom må bebyggelsens ydervægge eller tag ikke være hævet mere end 8,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bygningshøjden må ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstanden til naboskel.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter nærmere aftale med Ringkøbing-Skjern kommune.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m, dog må bygningshøjden mod naboskel ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstand til skel.

Mindre bygningsdele herunder kviste, gavltrekanter, skorstenspiber og lignende medregnes ikke ved beregning af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanlig omfang, de brandmæssige afstandskrav skal dog overholdes. Der henvises i øvrigt til bygningsreglementets bestemmelser herom.

5.3. Tekniske anlæg mv.

Der må opføres transformerstation mv. til lokalplanområdets forsyning. Transformerstation må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m^2 , og højden må ikke overstige 3 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet

5.4. Byggelinier

Langs følgende veje er byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

- Holmsland Klitvej 25 meter fra vejmidte.
- langs vejene A-A og B-B, 5 meter fra vejskel.

Arealer mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til bebyggelse opholdsarealer, oplag, udstilling, parkering, nummer- og navneskilte, reklameskilte, flagstænger el.lign. Dog må der opsættes vejviser ved indkørsel til den enkelte virksomhed.

Kommunen er dog indstillet på at give tilladelse til opstilling af 1 pylon, 3 m fra byggelinien i 5 meters højde, med en max. bredde på 1,2 m.

5.5. Sokkelkote

Nyt byggeri indenfor lokalplanområdet skal have en laveste sokkelkote på +1,12. DVR90.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne og endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

6.2. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som pladebeklædning i form af stål eller eternitplader, glas, betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret el.lign. og samtidigt kalket, malet eller indfarvet, eller fremstår i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader.

Dog må mindre facade- og gavlparter udføres i træ eller zink. Ligeledes må mindre udhuse, garager og carporte opføres i træ.

6.3. Tage

Tage med skrå tagflade skal fremstå i dæmpede farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Arealer mellem byggelinie og vejskel skal til enhver tid fremstå vedligeholdt.

7.2. Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et 25 meter bredt beplantningsbælte fra vejskel langs Holmsland Klitvej, som vist på kortbilag 3. Bæltet skal tilplantes med buske placeret i mindre klynger, så der sikres indkig fra Holmsland Klitvej mellem klyngerne.

Der må ikke bebygges indenfor beplantningsbæltet.

Såfremt behovet opstår er det muligt at etablere en støjskærm indenfor arealet som er udlagt til beplantningsbælte ud mod Holmsland Klitvej indenfor vejbyggelinjen.

7.3. Opholdsarealer

Inden for lokalplanområdet skal udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets an-

Planbestemmelser

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

satte opfylde bygningsreglementets krav. For hver enkelt ejendom udlægges et areal i en størrelse svarende til mindst 15 % af det samlede bruttoetageareal.

7.4. Hegn

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn eller/og trådhegn.

Såfremt levende hegn etableres skal det placeres minimum 45 cm bag ved skel.

7.5. Udendørs oplag og udstilling

Udendørs oplagspladser og lignende skal afgrænses med levende hegn/buske, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig veje og naboejendomme. Udendørs udstilling må kun finde sted, når udstillingen er forenelig med et ordentligt og ryddeligt udseende.

7.6. Belysning

Belysning af udendørs opholdsarealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Parallelvej, som vist på kortbilag nr.3. De interne veje og stiers tilslutning til Parallelvej, skal godkendes af vejmyndigheden jf. reglerne i lov om offentlige veje.

8.2. Vejudlæg

Der udlægges areal til offentlige veje A-A og B-B med en beliggenhed og udformning som vist på kortbilag nr. 3. Vejene udlægges i en bredde af 12 meter med en kørebanebredde på 6 meter.

8.3. Interne veje

Ved udstykning af lokalplanområdet kan der etableres interne veje. Disse veje udlægges som private fællesveje, der vedligeholdes af ejerne af de grunde, som vejene betjener.

8.4 Oversigtsareal

Der må ikke laves tilslutning til Holmsland Klitvej.

Parallelvej har følgende oversigt 3 X 250 meter fastsat i henhold til vejlovgivningen.
Holmsland Klitvej har følgende oversigt 10 X 250 meter fastsat i henhold til vejlovgivningen.

Den største højde i oversigtsarealerne er 0,8 m.

På oversigtsarealerne har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 meter over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

8.5 Parkering

Inden bebyggelse tages i brug, skal der etableres P-pladser i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser:

- Industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomhed: 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.
- Detailhandelsbutikker: 1 p-plads pr. 30 m² etageareal.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.
Transformere, pumpestation el.lign. kan etableres inden for lokalplanområdet

9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarmforsyning med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Der vil være mulighed for naturgas til procesenergi.

Der er udarbejdet varmforsyningsprojektforlag af Hvide Sande Fjernvarmeværk. Projektforlaget blev vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 25. februar 2009.

9.4. Kloakering

Spildevandet skal tilsluttes det offentlige spildevands net efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Tagvand skal nedsives på egen grund eller evt. på fælles nedsivning hvis dette er etableret. Der skal

Planbestemmelser

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

være udlagt areal til nedsivning af tagvand.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i henhold til miljøklasse 1-4, hvis afstandskravene til miljøfølsomme anvendelser som f.eks. boliger kan opfyldes.

Der gøres opmærksom på, at de tilstødende områder nord, øst og vest for lokalplanområdet er udlagt til perspektivområder for bolig i Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune.

Der henvises til kortbilag 3, hvor der er udlagt et konsekvensområde på 100 meter fra lokalplangrænsen.

Minimum afstanden fra en klasse 4 virksomhed er på 100 meter, og angiver hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse. Såfremt virksomheden kan nedbringe miljø generne (støj, støv, lugt og lignende) kan afstandskravene eventuelt minimeres.

10.2. Støj

Virksomhederne / butikkerne indenfor lokalplanområdet skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, i forhold til de omkringliggende eksisterende og fremtidige boligområder samt i forhold til hinanden. Der henvises til vejledning fra Miljøstyrelsen om ekstern støj fra virksomheder nr. 5/1984, eller den til enhver tid gældende.

Såfremt virksomhederne / butikkerne ikke kan opfylde ovennævnte støjkrav i forhold til de omkringliggende eksisterende og fremtidige boligområder, skal der på den enkelte ejendom indenfor lokalplanområdet etableres fornøden støjafskærmning, således at vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

Såfremt det bliver nødvendigt skal der etableres støjafskærmning indenfor det i lokalplanen fastlagte areal til beplantningsbælte ud mod Holmsland Klitvej bagved vejbyggelinjen.

Der henvises til kortbilag 3, hvor der er udlagt et konsekvensområde på 100 meter fra lokalplan-

grænsen.

10.3. Miljøvurdering

Ringkøbing-Skjern Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer"(LBK. Nr. 1398 af 22.10.2007) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Miljøscreeningen ligger som et selvstændigt notat og kan rekvireres ved Planlægningsafdelingen, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af lokalplanforslagets vedtagelse og fremlægges til offentlig debat.

Kommunens afgørelse om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Naturklagenævnet inden for 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket også fremgår af lokalplanens annoncering.

Afgørelse efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på kr. 500,-, som tilbagebetales hvis der opnås helt eller delvist medhold i klagen.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1. Veje

Før ny bebyggelse tages i brug, skal tilhørende adgangsveje være anlagt.

12.2. Parkering

Før ny bebyggelse tages i brug skal de nævnte parkeringsforhold i henhold til § 8.5 være etableret.

Planbestemmelser

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

12.3. Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et varmforsyningsanlæg i form af fjernvarmforsyning med tilslutnings- og forblivel-sespligt.

Byrådet skal meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

Der er udarbejdet varmforsyningsprojektfor-slag af Hvide Hvide Sande Fjernvarmeværk. Projektfor-slaget blev vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 25. fe-bruar 2009.

Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, der kan du-kumentere, at de opfylder klassificeringskravene, jf. BR08, bygningsreglement.

12.4. Kloakering og vandforsyning

Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning. Der skal endvidere være udlagt areal til nedsiv-ning af tagvand.

12.5. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejen-dommens ubebyggede arealer er anlagt i overens-stemmelse med § 7.

12.6 Dispensationer ift. Naturbeskyttelseslo-vens § 3

En del af lokalplanområdet er registret som § 3 - område; ”hede” - jvf. Naturbeskyttelsesloven.

I følge lovgivningen må der ikke foretages æn-dringer i tilstanden af beskyttede naturtyper, hvor-for der forudsættes en vurdering heraf, samt en afgørelse om dispensation fra naturbeskyttelses-lovens § 3, i forhold til hvert enkelt byggeprojekt. Det er de faktiske forhold på arealet der afgør, om arealet er beskyttet eller ej. Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 61

Ved den endelige vedtagelse og offentlige be-kendtgørelse af lokalplan 240 ophæves lokalplan nr. 61, område til erhvervsformål, tinglyst den 20.06.1996.

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.

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.

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

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

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 indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

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

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 11. november 2008.

Torben Nørregaard
Borgmester

Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 17. marts 2009.

Torben Nørregaard
Borgmester

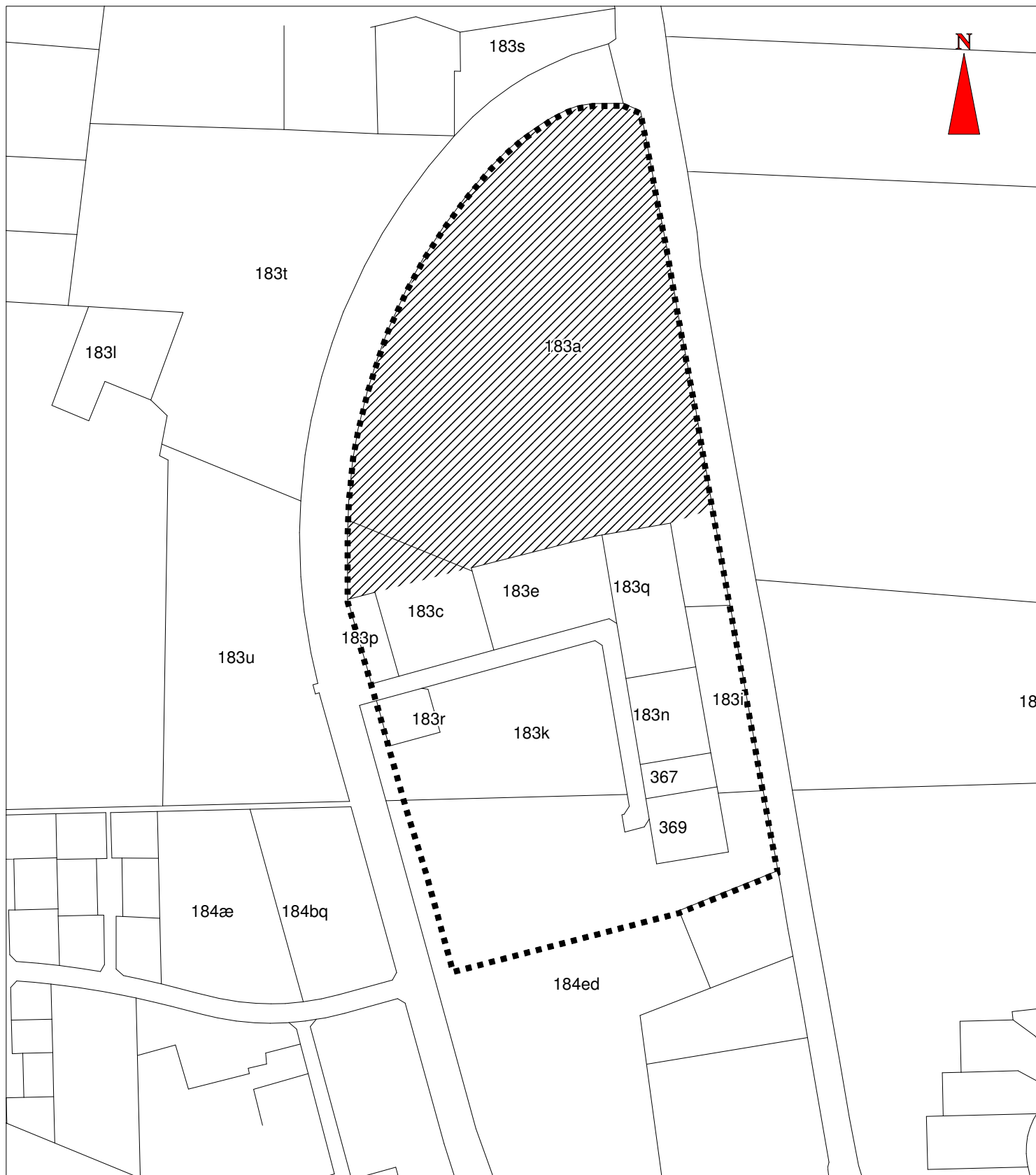
Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.


Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 8. april 2009.


Tinglysning
Lokalplan 240

Erhvervsformål, Parallelvej, Hvide Sande

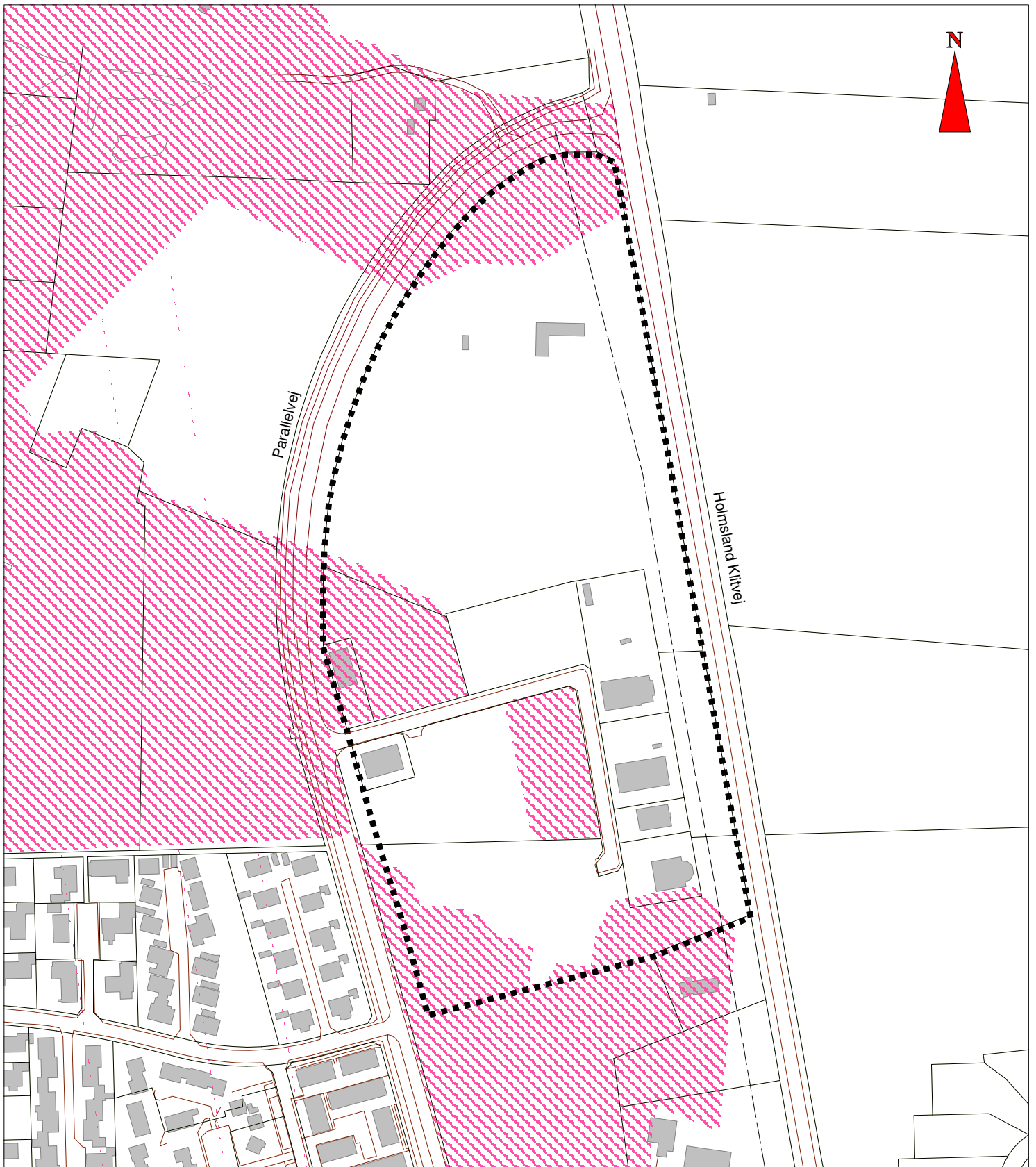


Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

 Areal der overføres fra landzone til byzone


Lokalplan nr. 240
Kortbilag 1: Matrikelkort
Målforshold 1:3.000



Signaturforklaring

 §3 registrering - hede

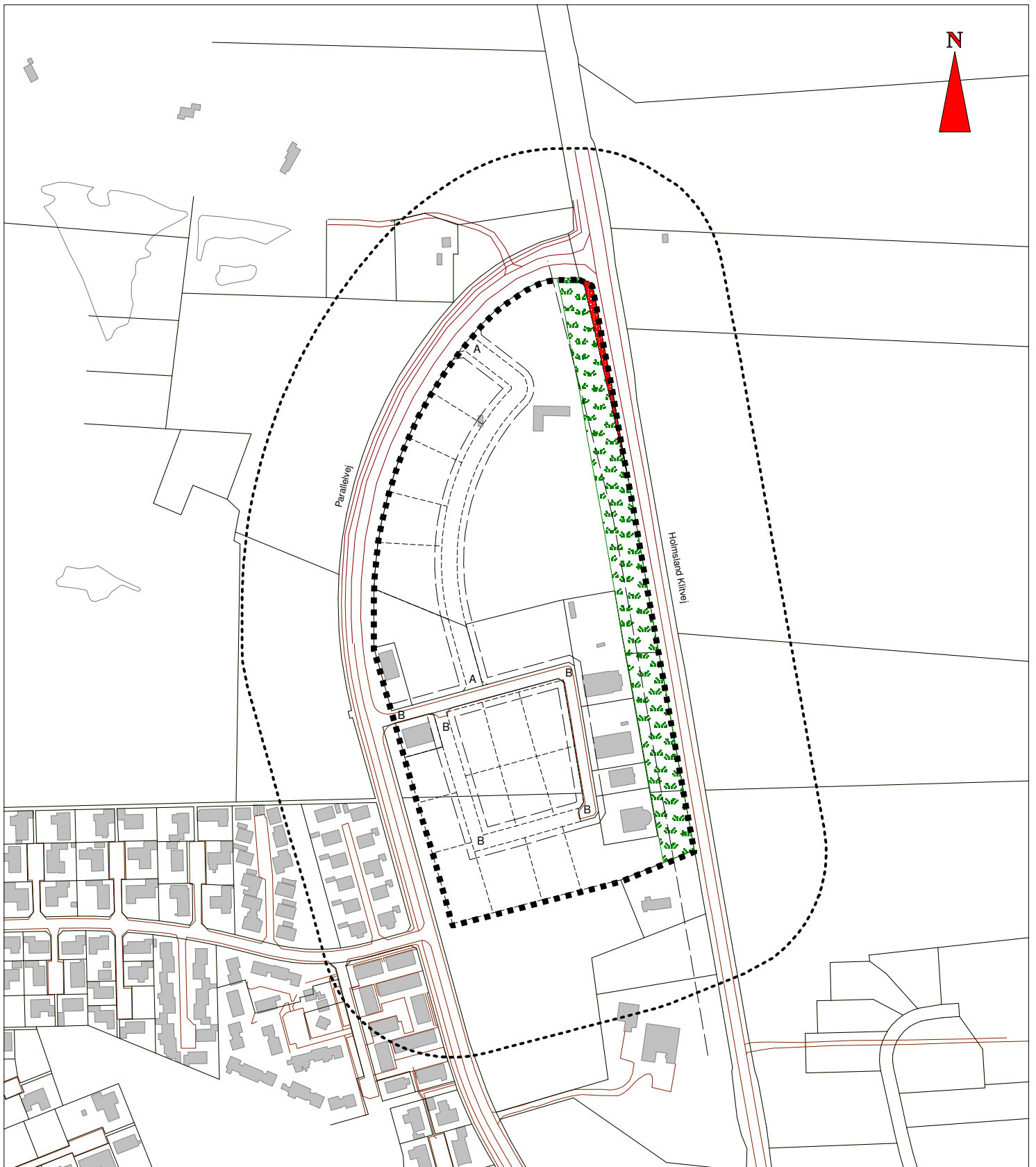
 Vejbyggelinie

 Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 240

Kortbilag 2: Eksisterende forhold

Målforshold 1:3.000

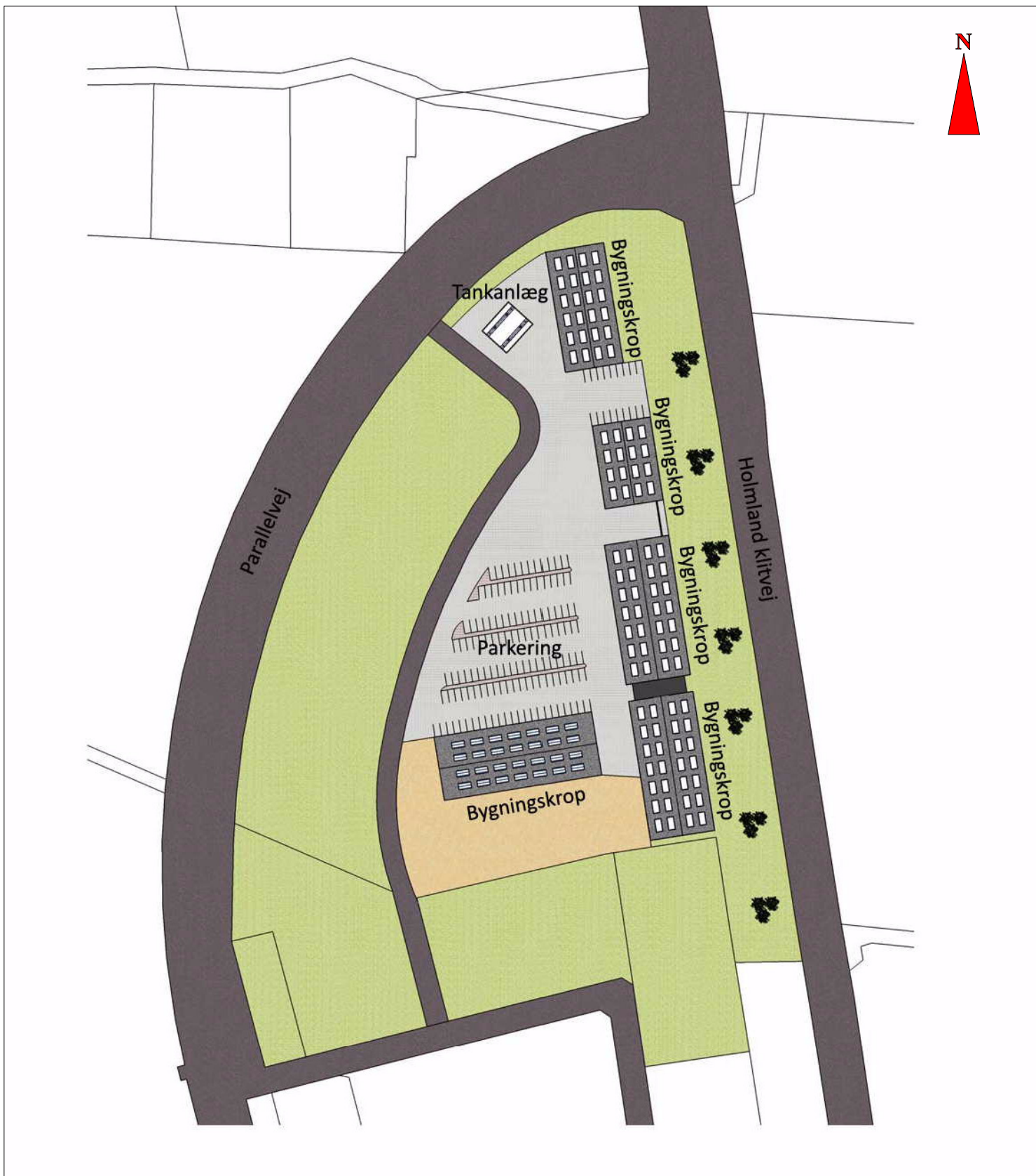


Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Oversigtsareal
- Retningsgivende udstykningsplan
- 25 m beplantningsbælte fra vejskel
- Vejbyggelinie
- Konsekvensområde 100 m

A-A, B-B Interne stamveje

Lokalplan nr. 240
 Kortbilag 3: Arealanvendelse
 Målforhold 1:4.000



Illustrationsskitse, der viser principperne for, hvordan bebyggelsen udformes

Lokalplan nr. 240
Kortbilag 4: Illustrationsskitse