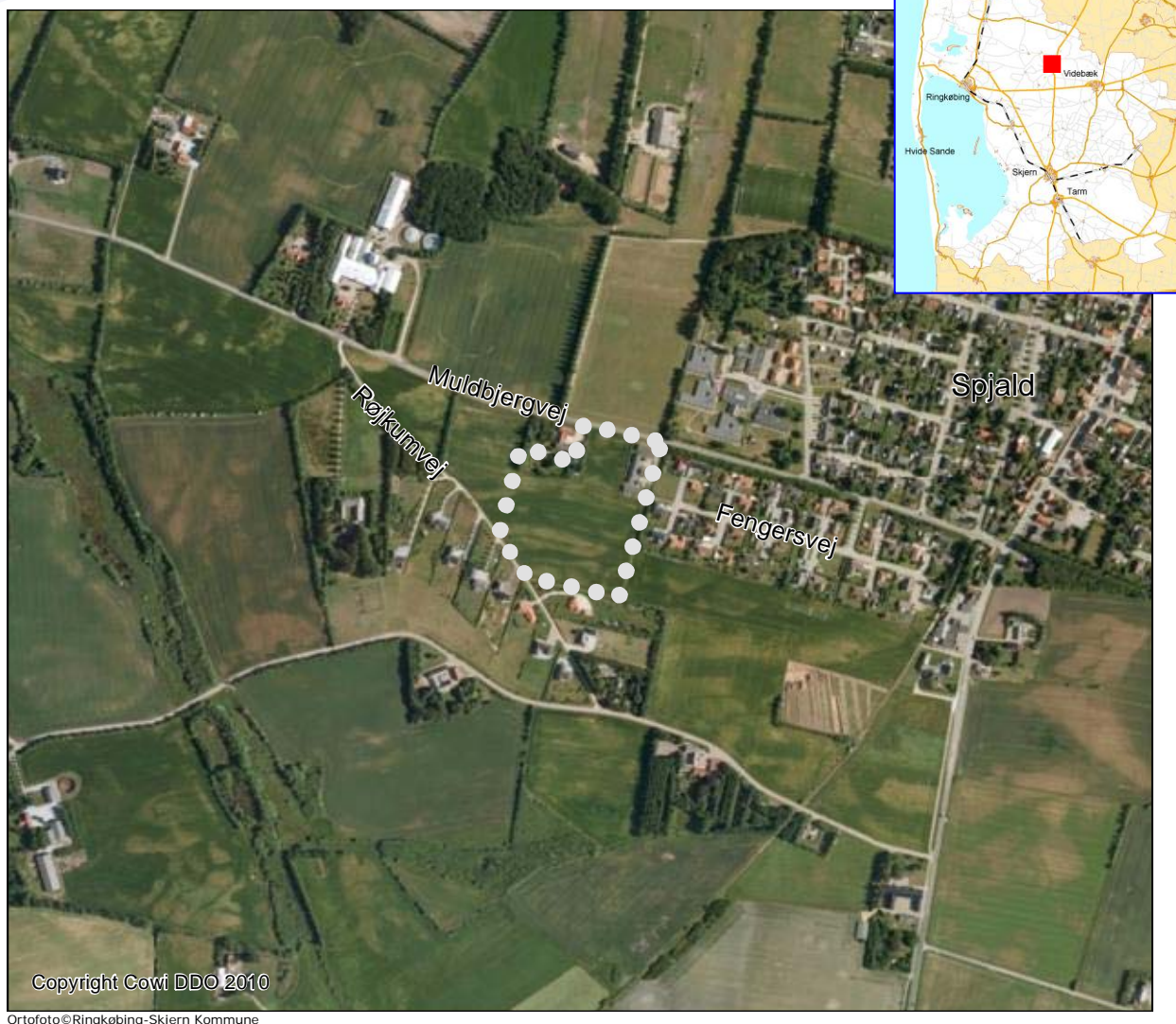


Lokalplan nr. 215

For et område til boligformål ved Muldbjergvej,
Spjald



Ringkøbing-Skjern Kommune
19. juni 2012



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af LandSyd Landinspektører Skjern i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling.*

Nærmere oplysninger

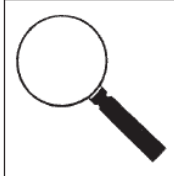
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Toften 6
6880 Tarm
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser luftfoto over lokalplanområdet og det sydvestligste Spjald

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald



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 10

Servitutter side 11

Planbestemmelser

Indledning side 12

1. Formål side 13

2. Område og zonestatus side 13

3. Arealanvendelse side 13

4. Udstykning side 14

5. Bebyggelsens placering og omfang side 15

6. Bebyggelsens udseende side 16

7. Ubebyggede arealer side 17

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg side 19

10. Miljø side 20

11. Grundejerforening side 20

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

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 21

14. Servitutter side 22

15. Retsvirkninger side 22

Vedtagelse side 23

Offentlig bekendtgørelse side 23

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. 27

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 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5000. Luftfoto optaget i 2010

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er et ønske om at udvikle et nyt boligområde til åben-lav boligbebyggelse i den sydvestlige del af Spjald.

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede på mødet den 10. maj 2011 at der kunne igangsættes udarbejdelse af lokalplan for området.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udstykning af attraktive byggegrunde i Spjald og fastlægge bestemmelser om områdets indretning blandt andet om vejforløb, grundstørrelser og fælles grønne områder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Spjald.

Lokalplanområdet er på ca. 3,6 ha og anvendes ved lokalplanens udarbejdelse hovedsagligt til landbrugsdrift. Hovedparten af området er beliggende i landzone.

En del af området kommer fra landbrugsejendommen Muldbjergvej 5 og en del kommer fra ejendomme Røjkum Dige 2-24, der anvendes til almene boliger i form af tæt-lavt byggeri.

Redegørelse

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

Vejadgang til boligerne på Røjkum Dige sker fra nord af kommunevejen Muldbjergvej, der forbinder Spjald med Muldbjerg.

På kanten af lokalplanområdet ligger bygningerne til landbrugsejendommen Muldbjergvej 5, hvorfra de nye boliggrunde skal udstykkes.



Lokalplanområdet set fra Muldbjergvej mod sydvest - Muldbjergvej 5 til højre i billedet



Lokalplanområdet set fra Muldbjergvej mod sydøst - Røjkum Dige i baggrunden



Lokalplanområdet set fra den eksisterende sti mod nordvest - Muldbjergvej 5 i baggrunden

Hovedparten af bygningerne på Muldbjergvej 5 påtænkes bevaret. Dog vil en del af haven og den østligst beliggende udbygning blive inddraget til de

nye boliggrunde. Der er ikke aktiv landbrugsdrift på ejendommen og jorden er bortforpagtet.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord for lokalplanområdet ligger Muldbjergvej og nordøst for Muldbjergvej ligger Byskellet med plejehjemmet Spjald Pleje- og Aktivitetscenter.

Øst for lokalplanområdet ligger parcelhuskvarteret Fengersvej. Syd for området ligger boligområdet Røjkumvej med jordbrugsparceller og vest for området er der opdyrket landbrugsjord.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder.

Delområde I er udlagt til udstykning af parcelhusgrunde og vej-, sti- og fælles grønt område i forbindelse hermed. Udstykningen sammenbinder det eksisterende område med jordbrugsparceller på Røjkumvej med de eksisterende boligområder på Røjkum Dige og Fengersvej.

Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Området er allerede bebygget og omfattet af Lokalplan nr. 69, der ophæves for den del der er omfattet af denne lokalplan.

Delområde III udlægges til fælles grønt område med stier, som forbinder det nye boligområde med Fengersvej og videre til centrum af Spjald by.

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Området er opdelt i henholdsvis et område til åben-lav boligbebyggelse og et område til tæt-lav bebyggelse.

Udstykning

Udstykning i delområde I skal ske i overensstemmelse med den på Bilag 3 retningsgivende udstykningsplan. Der er mulighed for udstykning af 23 parcelhusgrunde hvilket giver et samlet arealforbrug på ca. 1.400 m² pr. parcelhusgrund (inkl. andel af fælles grønne områder, sti og vej) svarende til godt 7 grunde pr. ha.

Delområde 2 er allerede bebygget og er derfor ikke medregnet i beregningen af arealforbrug.

Hvis Delområde II, som i dag er bebygget med almene boliger, skal udstykkes skal grundstørrelsen være minimum 350 m².

Bebyggelse

Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 30. Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten for delområdet som helhed ikke overstige 35.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 meter.

Bygningerne kan opføres i maksimalt 2 etager.

Der må ikke benyttes blanke og reflekterende tagmaterialer. Herudover er der ikke fastsat særlige bestemmelser for bebyggelsens udformning eller materialevalg, fordi der skal være mulighed for at lave en spændende bebyggelse i et nutidigt formsprog.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Trafik

Vejadgang til området sker via Muldbjergvej henholdsvis af ny overkørsel til delområde I og af den eksisterende vej Røjkum Dige for delområde II. Der må ikke etableres vejadgang direkte til Muldbjergvej fra de enkelte grunde.

Der udlægges stier, der sammenbinder området med boligområderne på Røjkumvej og Fengersvej. Den eksisterende sti fra Røjkumvej til Fengersvej erstattes delvist af de nye stier, da en del af den eksisterende sti ligger hvor der skal være en boliggrund. Stiadgangen for offentligheden går igennem det nye boligområde som illustreret på Bilag 4.

Der udlægges et fælles grønt område, *delområde III* til områdets beboere. Området rummer stier, en vejvandsopsamlingsgrøft eller regnbed og lege- og opholdarealer.

Boligvejene i delområde I udlægges i 10 meters bredde, således der er plads til en bred rabat, hvor der kan beplantes med græs og vejtræer. Rabatten skal også være det primære nedsivningsareal fra vejvand.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Sten- og jorddiger

Der er registreret et beskyttet dige i lokalplanområdet som vist på nedenstående kort.



Det registrerede beskyttede dige markeret med orange streg - skærmbillede fra "Fund og Fortidsminder" - www.kulturarv.dk

Diget er ikke at se på luftfoto fra 1990 og 1995, men fremtræder på luftfoto fra 1992 som et beplantningselement. Ringkøbing-Skjern Kommunes Natur- og Miljøafdeling vurderer, at der ikke er tale om et beskyttet dige, og vil anmode Kulturarvstyrelsen om at fjerne registreringen.

Ikke fredet fortidsminde

Der er registreret og udgravet en stenalderrundhøj i forbindelse med byggeriet af de almene boliger på Røjkum dige i 1998. Kulturarvsstyrelsen skriver følgende:

"Den helt udpløjede gravhøj blev undersøgt på grund af byggemodning i området. I midten af den ca. 20 m store højtomt fandtes et ringformet grøft anlæg. I grøften var en mindre åbning mod øst, flankeret af et par stolpehuller. I den indvendige side af grøften var spor af forkullede planker. Anlægget kan dateres til enkeltgravskultur. Det er et gravanlæg, hvor selve graven midt i anlægget ikke var bevaret."

Natura 2000 opland

Lokalplanområdet er beliggende i et Natura 2000 opland, men dette har udelukkende betydning for

Redegørelse

Lokalplan 215

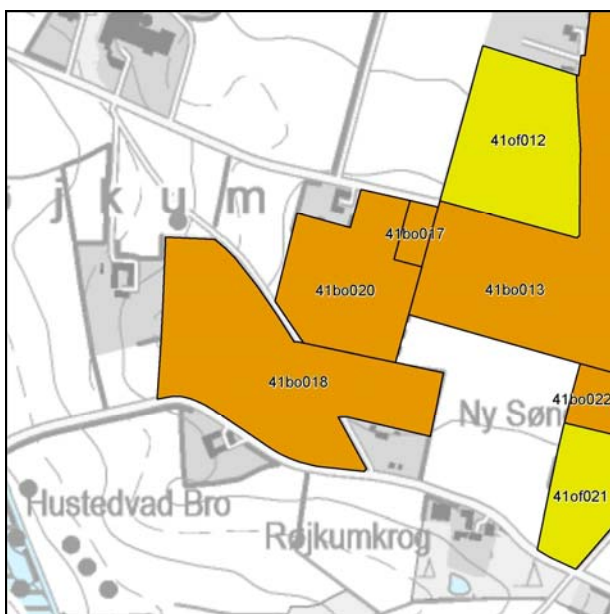
Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

landbrugsejendomme med dyrehold, da det omhandler udledning af nitrat til sårbare Natura 2000 områder.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 41bo017, 41bo018, 41bo020 samt en mindre del som ligger i det åbne land.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanområdet går på tværs af de 3 rammeområder.



Kommuneplanens rammeområder

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

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen og overfører en del af rammeområderne 41bo017 og 41bo018 samt en del af det åbne land til rammeområde 41bo020.

Alle rammeområder bevarer de hidtil gældende bestemmelser, der er således kun tale om en justering af afgrænsningen områder imellem.

Kommuneplantillæg nr. 27 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Skovrejsning

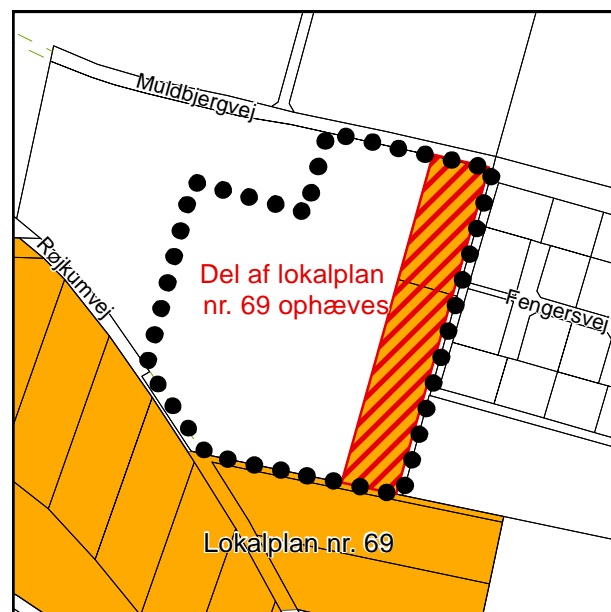
Lokalplanområdet er delvist udlagt til "Skovrejsning, Uønsket" i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan

2009-2021. Dette får ingen betydning for den planlagte anvendelse til boligformål.

Lokalplan nr. 69

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 69 for et blandet boligområde ved Muldbjergvej og Røjkumvej i Spjald.

Lokalplan nr. 69 ophæves for så vidt angår arealet omfattet af nærværende Lokalplan 215 ved dennes endelige vedtagelse.



Del af lokalplan nr. 69 ophæves

Miljøforhold

Opvarmning

Der er udarbejdet varmekraftforslag vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 4. juni 2012. På baggrund af en markant god samfundsøkonomi og positiv miljøeffekt udlægger varmekraftet lokalplanområdet til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt for nye boliger inden for området. Byrådet skal dog meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser. Grundvandshensyn vurderes varetaget gennem de almindelige miljøregler.

Redegørelse Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Regnvand skal på boliggrundene behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling.

På vej, sti og fælles grønne områder skal der ske nedsivning på flere måder. Langs alle veje er der på begge sider 2,5 meters rabat, der udformes som et trug. Dette sikrer en naturlig nedsivning af regnvand.

For at sikre mod ekstremregn etableres der desuden kuppelriste i trugene med afløb til en regnvandsgrøft eller et regnbed på det fælles grønne område. Vejvand fra vendepladser afledes ligeledes til grøft eller regnbed på det fælles grønne område. Det fælles grønne område er placeret på det laveste sted således der er naturligt fald hertil.

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

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelselser.

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

Lokalplanområdet er omfattet dagrenovationsregulativ for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Dagrenovationsregulativet omfatter bortskaffelse af alt affald, der naturligt forekommer fra husholdning, herunder haveaffald, storskrald og miljøfarligt affald.

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".

Konsekvenser for landbrug

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug (bekendtgørelse nr. 1486 af 4. december 2009) er der særlige bestemmelser for etablering, udvidelse eller ændring af landbrugs-ejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen.

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

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

Inden for 300 m fra den kommende byzonegrænse er der kun én landbrugsejendom med dyrehold, nemlig Muldbjergvej 10, der er registreret som husdyrbrug, med svineproduktion. Dog ligger ejendommen allerede mindre end 300 meter fra det eksisterende boligområde på Røjkumvej, hvorfor vedtagelsen af nærværende lokalplan ikke vil medføre ændringer på den eksisterende lovlige landbrugsdrift.

Det kriminalpræventive Råd

Kriminalitetsforebyggende foranstaltninger.

"Kommuner og andre bygherrer, som skal renovere eller bygge nye boligområder, kan med fordel tænke kriminalpræventivt – og det behøver ikke være særlig dyrt eller besværligt".

Dette er indledning på en "Vejledning om Nybyggeri og renovering", som Det kriminalpræventive Råd har udgivet. Vejledningen er tilgængelig på www.dkkr.dk hvor der ligeledes findes en lang række andre relevante vejledninger omkring kriminalitetsforebyggelse.

Redegørelse

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

Grundlæggende drejer det sig om at gøre det svært for en gerningsmand at begå kriminalitet uden at blive opdaget.

For eksempel:

1. *Det kan imødegås ved at området har gode oversigtsforhold således at vold og hærværk ikke kan foregå i det skjulte. Fx at vinduer vender mod stianlæg, udearealer og parkeringspladser.*
2. *At have gode fællesarealer, hvor beboerne har lyst til at mødes skaber liv og trafik, som forebygger kriminalitet.*
3. *At en lokalplan indeholder bestemmelse om, at buske og planter skal være vedligeholdte.*
4. *At god belysning skal være miljørigtig og energibesparende, men skal samtidig oplyse området.*
5. *Vejledningen angiver yderligere præventive foranstaltninger.*

Det vurderes, at de planlagte boligveje beskrevet i redegørelsesdelen lever op til ovenstående vejledning.

Ved udarbejdelse af byggemodningsprojektet for lokalplanområdet henvises til "Vejledning om Nybyggeri og renovering", som er tilgængelig på www.dkr.dk.

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til

bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Ringkøbing-Skjern Museum tilråder, at der foretages forundersøgelse af lokalplanområdet inden igangsætning af byggemodning.

Se i øvrigt folderen "Vi graver før du går i gang ..." om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.riskmus.dk.

Miljøvurdering

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

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

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

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1 pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Land, By og Kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af boligbyggeriet.

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

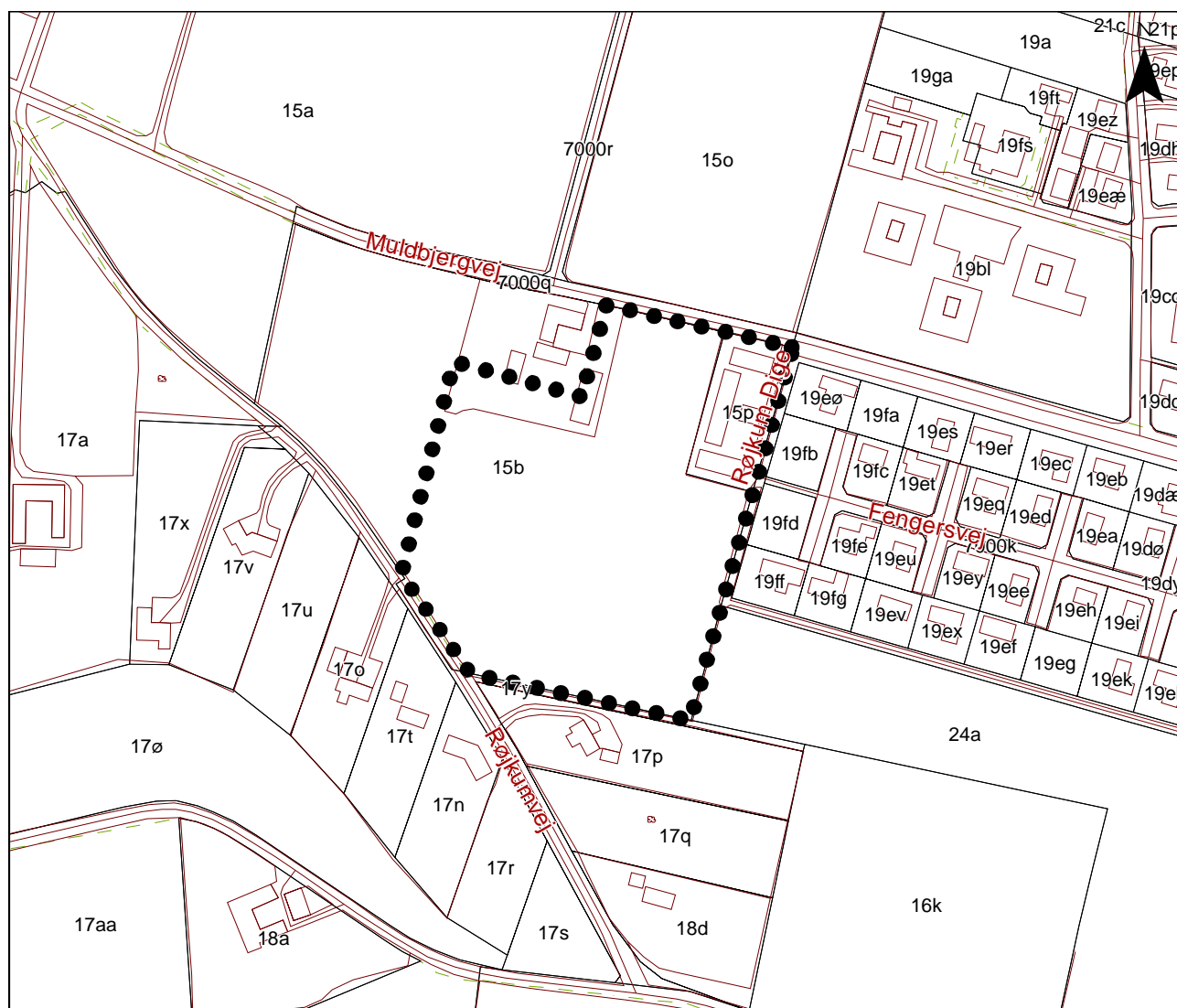
Servitutter

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre 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 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål, i form at tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse,

at bebyggelsen indrettes med fælles grønne områder,

at området vejbetjenes fra Muldbjergvej,

at sikre gode stiforbindelser til omkringliggende grønne områder samt til skole, idrætscenter og bymidte.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 15p og del af 15b, Den vestlige del, Brejning, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område

Lokalplanområdet er på ca. 3,6 ha.

2.2. Opdeling i delområder

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

2.3. Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som vist med skravering på *Bilag 1*, til byzone.

3. Arealanvendelse

Delområde I

3.1. Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

Der kan indenfor delområdet etableres 23 boliger.

Der må kun opføres helårsboliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en helårsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodevis ophold for ejeren og dennes nærmeste.

Der må kun opføres én bolig for én familie på hver ejendom.

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser mm.

Delområde II

3.2. Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.

Se forklaring til pkt. 3.1.

Der må kun opføres helårsboliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferie udlejningsbolig.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet godkendt plan for delområdet.

Delområde III

3.3. Delområde III må kun anvendes til fælles friareal.

3.4. Generelle bestemmelser

Inden for området må der ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.

En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.

Inden for området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed bortset fra sådan erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boliger under forudsætning af:

- at virksomheden efter byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning eller skiltning),
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4. Udstykning

4.1. Generelle bestemmelser

Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med de principper der fremgår af Bilag 3.

Ved i "princippet" forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

4.2. Delområde I

Inden for delområde I må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m².

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

4.3. Delområde II

Inden for område I må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 350 m².

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet godkendt bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal udføres så Byggelovens § 10A kan overholdes, hvis der skal kunne udstykkes.

Byggelovens § 10 A. ”Når der opføres mere end ét en-familieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver bolig-enhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.”

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Generelle bestemmelser

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m. fra skel mod naboejendom og sti. Bebyggelse til tæt-lav boliger må dog sammenbygges i naboskel inden for delområde II.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m. fra skel mod vej.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m.

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

5.2. Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager og med kælder med en maks. lofthøjde på 1,25 meter over terræn. Ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

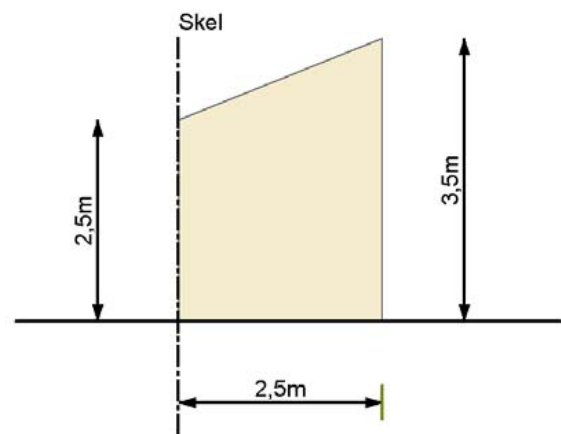
Enkelte bygningsdele eller tekniske installationer kan udføres i en større højde efter nærmere forudgående godkendelse.

Terrænregulering

5.3. Der må efter byggemodningen ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,25 m. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 m.

Delområde I

5.4. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse



Skitse: opførelse af mindre, sekundære bygninger

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

se er maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager, og med kælder med en maks. lofthøjde på 1,25 m over terræn.

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage.

Bygningshøjde er maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Delområde II

5.5. Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse er maks. 35 for delområdet som helhed.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage.

Bygningshøjde er maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Ny bebyggelse skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning for bebyggelsen på den enkelte grund.

Dette opnås ved, at den samlede bebyggelse på den enkelte grund fremstår med ensartet eller indbyrdes tilpassede materialer og farver samt med ensartet eller indbyrdes tilpasset taghældning og tagudformning.

6.2. Facader

Facadebeklædning må ikke fremstå i signalfarver eller i reflekterende materialer.

Efter § 6 i Byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Alle former for facadebeklædning er i princippet tilladt, så længe der ikke anvendes signalfarver (stærke farver) eller reflekterende materialer der kan genere omgivelserne. På denne måde fastholdes muligheden for at anvende nye byggematerialer.

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

Tage

6.3. Inden for lokalplanområdet fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning. Dog må tagets vinkel med det vandrette plan ikke overstige 45°.

På ude-/havestuer, udhuse, garager/carporte og lignende fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning, dog skal taghældning på disse småbygninger harmonerer med taghældningen på hovedbebyggelsen.

6.4. Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller. Glansværdien må max. være 30 promille og refleksionsværdien maks. 2,5 %.

Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og skal indbygges i bygningskonstruktionen.

Solfangere og solcelleanlæg kan også etableres som en selvstændig flade.

6.5. Skiltning

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog kan byrådet tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes oplysnings- og orienteringsskilte.

Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig vis kan løbe fra taget. Dette vil sædvanligvis være opfyldt, hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 cm pr. m.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der må anvendes "flade tage", ensidig taghældning samt saddeltage.

Der skal være arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen med hensyn til materialeholdning og tagudformning.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi-passerende. Bestemmelserne gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkende terrasser mv.

En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabo-høring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Delområde III

I arealet benævnt fælles grønt område på Bilag 3 kan der etableres regnvandsgrøft eller regnbed, volde eller småbakker med overskudsjord, stier, legeplads samt område med opholdsmuligheder (borde, bænke o. lign).

Det fælles grønne område skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter hele området. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinan-

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentation skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

den.

Det er tilladt at terrænregulere mere end +/- 0,5 meter i det fælles grønne ved anlæg af grøfter/regnvandsbede og volde eller småbakker med overskudsjord.

7.2. Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn og skal plantes min. 0,45 m fra skel.

Et fuldt udvokset hegn må ikke rage ud over skel.

7.3. Ubebyggede arealer bortset fra vejarealer og grønt fællesområde må kun anlægges som have med de til bebyggelsen hørende parkeringspladser.

7.4. Træer langs veje skal være ens for lokalplanområdet. Træer skal være løvfældende, opstammede vejtræer, *se Bilag 4*.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang til området skal ske fra Muldbjergvej.

Fra den enkelte ejendom må der ikke etableres direkte adgang til Muldbjergvej eller Røjkumvej.

8.2. Boligveje A-A, som markeret på *Bilag 3*, udlægges i en bredde af 10,0 m og anlægges med en kørebanebredde på 5,0 m.

Vendepladser udlægges i minimum 14 x 17 m og anlægges i minimum 13 x 16 m.

8.3. Stier

Sti a-a, b-b og c-c, som markeret på *Bilag 3*, udlægges i en bredde på 3 m og anlægges med en stibredde på 2 m.

8.4. Oversigtsareal

Ved vej a-A's udmunding i Muldbjergvej pålægges oversigtslinjer på min. 2,5 x 95 m fastsat i henhold til vejlovgivningen.

Den største højde i oversigtsarealet 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

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

0,8 meter over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinje. Bestemmelsen gælder ikke sne.

8.5. Parkering

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 1½ p-plads pr. bolig. Til hver bolig ved åben-lav bebyggelse udlægges areal til 2 p-pladser pr. bolig.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

9.2. Antenner og paraboler

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

9.3. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentligt vandværk.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand eksempelvis formål som toiletskyl, tøjvask, bilvask og havevanding kan ske ved opsamlet regnvand.

9.4. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 4. juni 2012 varmeprojektforslaget, som udlægger lokalplanområdet til fjernvarme.

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

Hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus efter de gældende regler i bygningsreglementet, så skal byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. § 19, stk. 4 i Bek. Af lov om planlægning.

9.5. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

Afledning af regnvand fra tage og befæstede arealer skal holdes på egen grund.

Lokalplanområdet er ikke medtaget i Ringkøbing-Skjern Forsynings Spildevandsplan. Derfor skal det udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Der anbefales, at der etableres faskiner eller opsamlingsstanke til genbrug af regnvand i forbindelse med byggeriet.

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

9.6. Renovation

Inden for lokalplanområdet er der tilslutningspligt til dagrenovation i henhold til reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

9.7. Belysning

Belysningsarmaturer til vejbelysning og vendepladser samt stier skal bidrage visuelt til at give området karakter.

Belysning af veje skal udføres iht. vejreglerne, men således at der opnås en visuel sammenhæng mellem de enkelte lyskilder.

Belysningen af stier skal være diskret og kan udformes som lav parkbelysning eller pullert. Belysning skal være nedadrettet og blændfri.

10. Miljø

10.1. Støj

Støjniveauet må ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

10.2. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må indenfor området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben-lav boligbebyggelse.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 gælder følgende grænseværdier for boligbebyggelse:

- 45 dB(A) kl. 07-18,
- 40 dB(A) kl. 18-22 (samt søn- og helligdage kl. 07-18 og lørdage kl. 14-18)
- 35 dB(A) kl. 22-07.

11. Grundejerforening

11.1. Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor delområde I.

Der er ingen medlemspligt for eksisterende bebyggelse i delområde II.

Grundejerforeningen skal oprettes, når 25 % af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af beplantning, boligveje, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af evt. rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres til offentlige regnvandsledninger.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

11.3. Vedtægter

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

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

12.1. Vandforsyning

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

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til spildevandsnettet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

12.3. Veje, stier, parkering, belysning m.v.

Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i lokalplanen nævnte veje, stier, parkeringsarealer, belysning og anden beplantning være etableret.

Der gives mulighed for at lokalplanområdet kan opdeles i etaper.

12.4. Fælles areal, delområde III

Før ny bebyggelse tages i brug skal det fælles grønne areal være etableret.

12.5. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger må ikke tages i brug før det er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 4. juni 2012 varmeprojektforslaget, som udlægger lokalplanområdet til fjernvarme.

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

Hvis bebyggelsen opføres som et lavenergihus efter de gældende regler i bygningsreglementet kan der ikke pålægges tilslutningspligt jvf. § 15 i Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg af 21. juni 2011.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 69

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 215 ophæves Lokalplan 69, For et blandet boligområde ved Muldbjergvej og Røjkumvej i Spjald, tinglyst den 29.01.1999, for det område, der er omfattet af

Planbestemmelser

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

Lokalplan 215.

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.

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.

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.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

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.

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.

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.

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej, Spjald

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 21. februar 2012.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommundirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 19. juni 2012.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommundirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

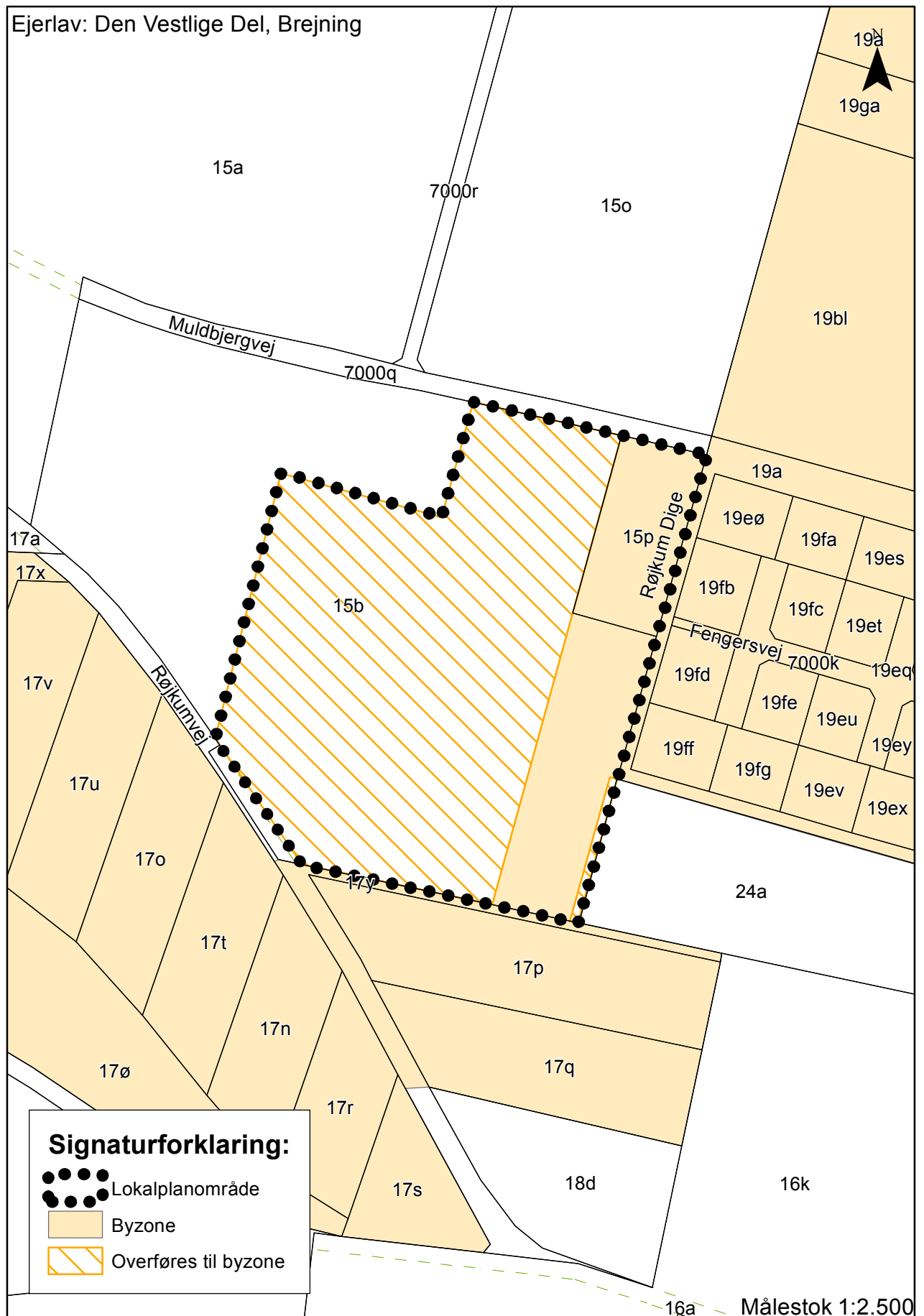
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 28. juni 2012.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej i Spjald



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 215

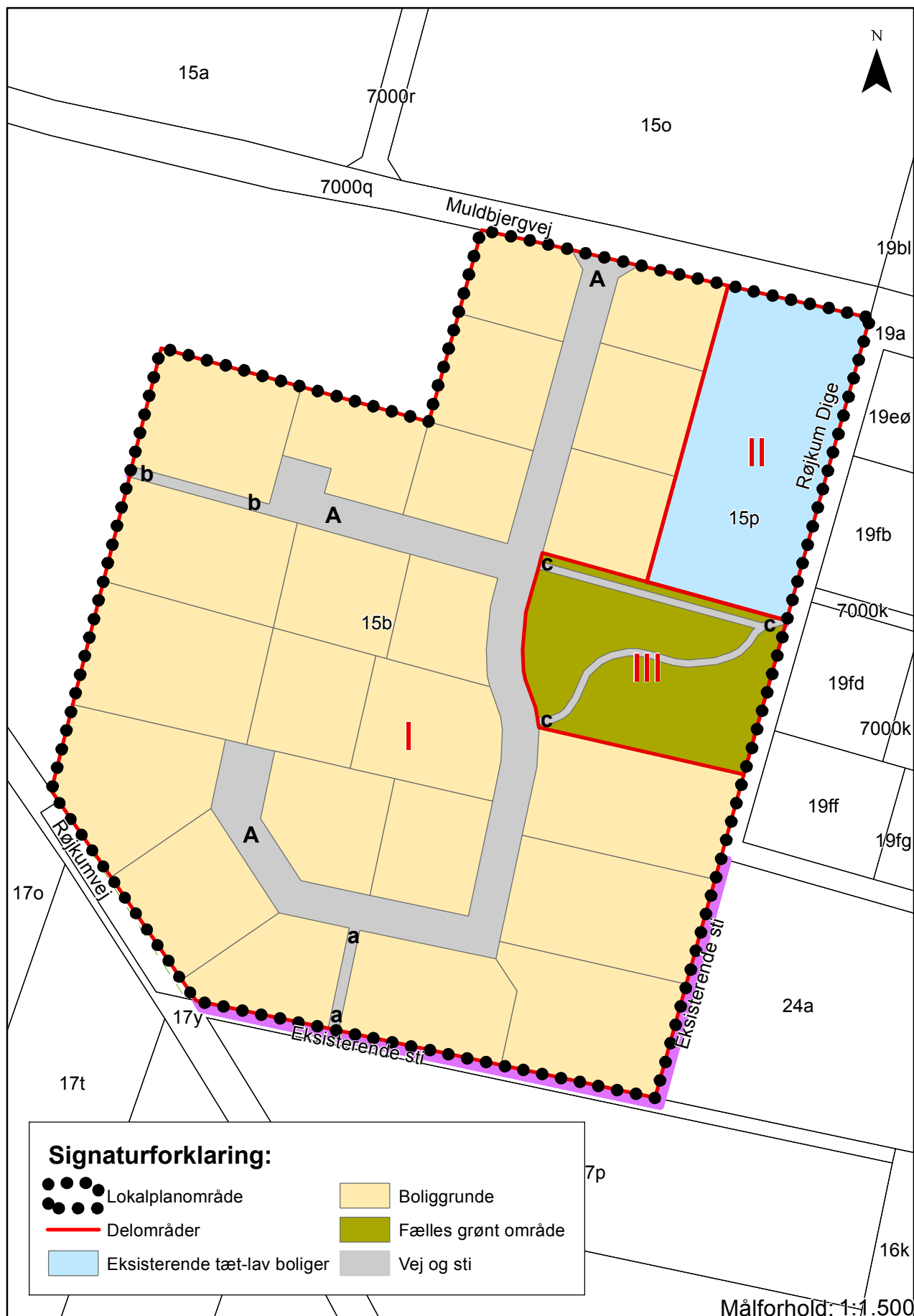
Område til boligformål ved Muldbjergvej i Spjald



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej i Spjald



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan 215

Område til boligformål ved Muldbjergvej i Spjald

