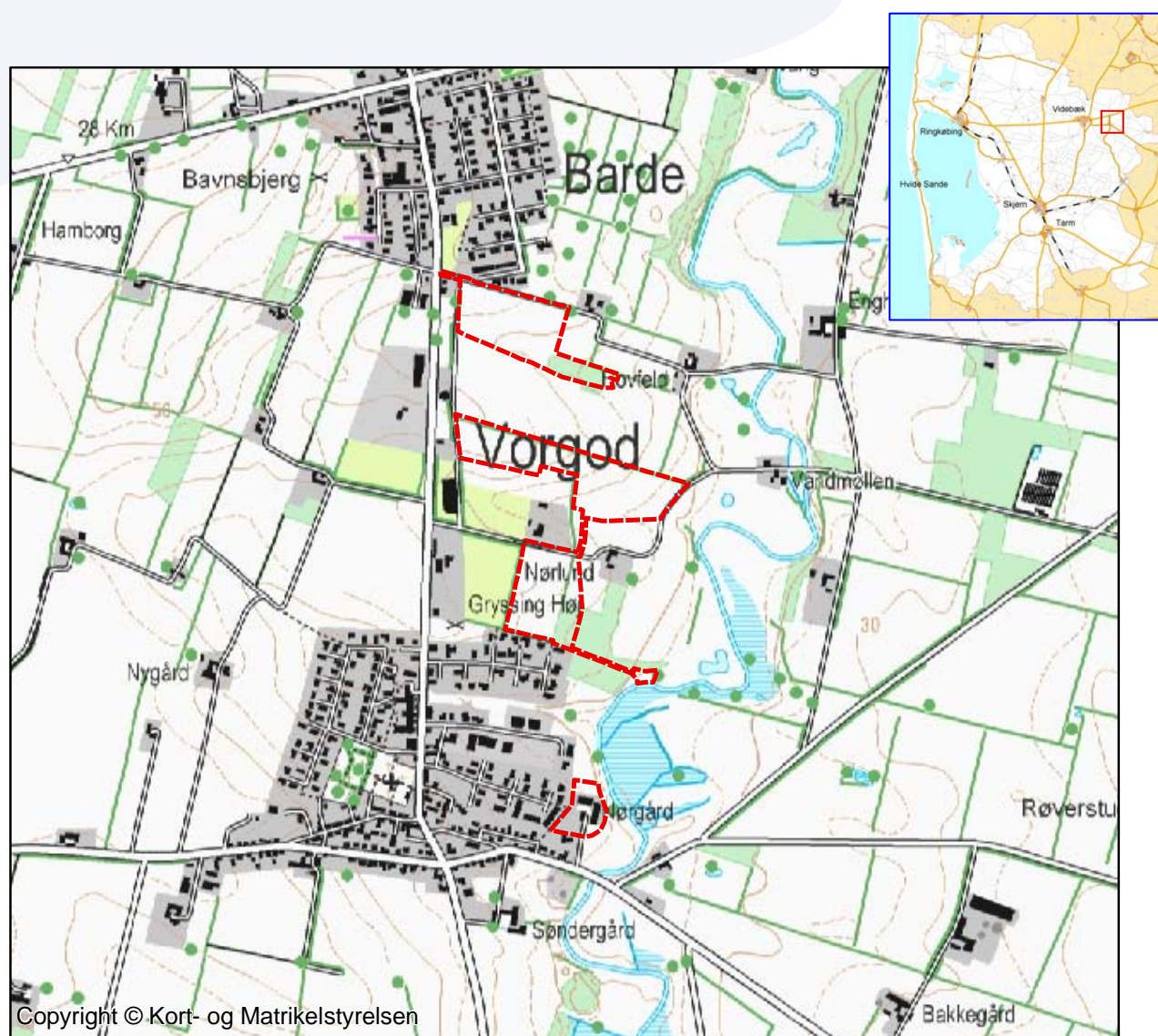


Lokalplan nr. 237

For et område til boligformål mellem Vorgod og Barde



Ringkøbing-Skjern Kommune

9. februar 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S Skjern i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune

Nærmere oplysninger
Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
tlf. 9974 1515

Forsidebilledet viser topografisk kort af området

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Vejledning

Hvad er en lokalplan? Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 7

Lokalplanens forhold til Helhedsplan for boligudbygning i Vorgod og Barde side 7

Lokalplanens indhold side 11

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 12

Miljøvurdering side 16

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 17

Servitutter side 18

Planbestemmelser

Indledning side 19

1. Formål side 20

2. Område og zonestatus side 20

3. Arealanvendelse side 21

4. Udstykning side 22

5. Bebyggelsens placering og omfang side 23

6. Bebyggelsens udseende side 25

7. Ubebyggede arealer side 27

8. Veje, stier og parkering side 28

9. Tekniske anlæg side 29

10. Miljø side 30

11. Grundejerforening side 30

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 31

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 31

14. Servitutter side 32

15. Retsvirkninger side 32

Vedtagelse side 34

Offentlig bekendtgørelse side 34

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Delområder Bilag 3

Arealanvendelse og udstykningsplan Bilag 4a

Arealanvendelse og udstykningsplan Bilag 4b

Arealanvendelse og udstykningsplan Bilag 4c

Arealanvendelse og udstykningsplan Bilag 4d

Vejadgang og overordnet arealanvendelse Bilag 5

Tillæg vedrørende høringsforløbet Bilag 6

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.

Delområder, der viser hvordan området er opdelt i delområder, der henvises til i lokalplanbestemmelserne

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortene hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er 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. 32

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 237

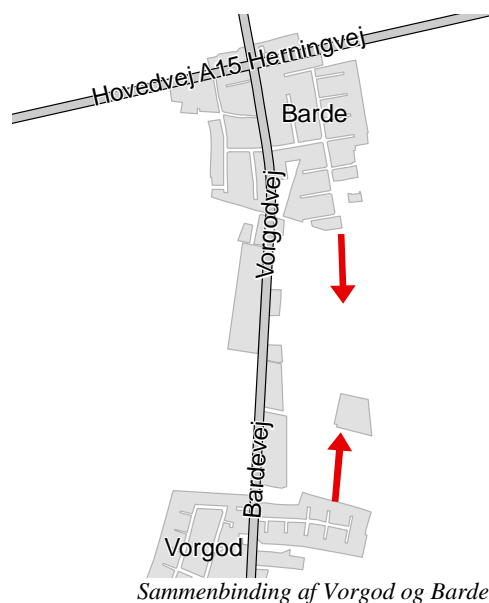
Boligformål, mellem Vorgod og Barde



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000. Luftfoto optaget i 2007

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et længerevarende planlægningsforløb med deltagelse af lodsejere i og omkring området og repræsentanter fra Ringkøbing-Skjern Kommune, Vorgod-Barde Borgerforening, Vorgod-Barde GIF og Barde/Vorgod By- og Erhvervsudviklingsudvalg. I forløbet er der blevet arbejdet med Vorgod og Bardes fremtidige byudvikling set i et langt tidsperspektiv og den bærende ide har fra starten været at arbejde hen imod, at Vorgod og Barde skal sammenbindes af byudviklingen.



Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 70 boliger med henholdsvis tæt-lav boliger, åben-lav boliger, skovparceller og jordbrugsparceller. Hertil udlægges rekreative områder til boligerne samt en rekreativ plads til brug for alle borgerne i Vorgod og Barde. Der etableres desuden en adgang, så det bliver muligt at gå helt ned til åen og nyde naturen og det storslåede landskab.

Lokalplanen er kendetegnet ved at indeholde muligheder for en række forskellige boformer. Der er mulighed for at bo tæt på små grunde, for at bo på "almindelige" parcelhusgrunde, for at bo "inde" i en skov og for at få plads til mindre husdyrhold på en jordbrugsparcel.

De fleste af boliggrundene støder op til grønt i form af rekreative områder, skov, ålandskabet eller det åbne land. Der er desuden, på udvalgte steder, arbejdet med bestemmelser om bygningernes udseende og placering for at skabe nogle ensartede og attraktive boligområder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger placeret mellem de to bysamfund Vorgod og Barde. Vorgod er opstået rundt om Vorgod Kirke, hvorimod Barde, hvor den ligger idag er opstået som følge af hovedvejens forløb. De to byer ligger omkring en kilometer fra hinanden, men der er i tidens løb sket en gradvis sammenbygning af de to bysamfund. Eksempelvis ligger Vorgod Skole med SFO, Børnehaven Blomstergården og Vorgod-Barde Hallen ca. midt mellem de to byer og på vestsiden af Vorgodvej ligger et erhvervsområde. På foreningsområdet er de to bysamfunds borgerforeninger pr. 1. januar 2008 gået sammen til den nuværende Vorgod-Barde Borgerforening.

Lokalplanområdet er samlet set ca. 126.295 m² (ca. 12.3 ha.) og består af tre arealer.

Det sydligste areal består af en del af landbrugsejendommen Aadalsvej 23, som ved lokalplanens udarbejdelse er beliggende i landzone. Arealet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til beboelsesbygninger, driftsbygninger og udhuse samt haveformål. Umiddelbart øst for ejendommen ligger Vorgod Å og langs denne, har ejeren af Aadalsvej 23 anlagt en gangsti langs åen mod nord til det kommunale grønne område ved Solskrænten.

Arealet er beliggende omkring 5 meter højere end åens vandspejl, med en stejl skrænt ned mod åen. Arealet er sparsomt beplantet mod ålandskabet, og er udlagt til have til ejendommen ind mod Vorgod by. Vejadgangen til arealet foregår fra Aadalsvej



Udsigt mod sydøst fra gårdsplads på Aadalsvej 23

Det "miderste" af de tre arealer består af en del af landbrugsejendommen Nørlundvej 9, som ved lokalplanens udarbejdelse er beliggende i landzone. Arealet består af en del, som ligger syd for Nørlundvej og øst for boldbanerne ved Vorgod Skole. Den anden del af området ligger nordøst for Vorgod-Barde Hallen og nord for børnehaven Blomstergården. Begge dele af området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til opdyrket landbrugsareal. En mindre del anvendes dog af børnehaven til grønne legearealer.

Arealet er skrånende mod syd og sydvest mod Vorgod og ålandskabet. Der er et sammenhængende stykke skov i det sydøstlige hjørne ned mod Vorgod Å. Der er desuden et nord-sydgående levende hegn lige øst for børnehaven. Vejadgang til arealet sker fra Bardevej, ad Nørlundvej.

Redegørelse Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde



Skråning mod syd, nordvest for børnehaven Blomstergården

Det nordligste areal er en del af landbrugsejendommen Engholmvej 4, som ved lokalplanens udarbejdelse er beliggende i landzone. Arealet er vejbetjent fra Vorgodvej og ligger syd for boligområdet Klematisvej, som afgrænser Barde mod syd. Mod nord og nordøst ligger landbrugsejendommene Vorgodvej 21 og 23. Arealet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til opdyrket landbrugsareal. Arealet er skrånende mod syd og sydvest ud mod Vorgod Å. Der er et lille stykke samlet beplantning i det sydøstlige hjørne.



Arealet set fra Vorgodvej 21 mod sydvest

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger overordnet set i den østligste del af Ringkøbing-Skjern Kommune med direkte adgang til hovedvej 15 godt 12 km øst for Herning. Der er dermed rigtig gode trafikale forbindelser ikke bare til Ringkøbing og Herning som de nærmeste større byer, men også til resten af Danmark via motorvejen mod øst fra Herning.

Lokalplanområdet ligger på kanten af ådalen ved Vorgod Å, som er et meget attraktivt og naturskønt område.

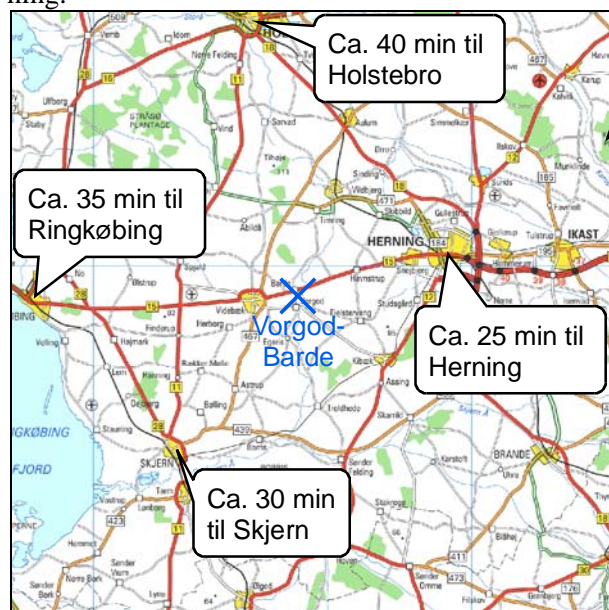
Lokalplanområdet ligger, som vist på luftfotokortet s. 5, placeret i tre dele, der hver især udvider byerne indefra henholdsvis øst for Vorgod, nordøst for skole, hal og børnehave og syd for Barde og ud mod det omgivende landskab.

Lokalplanens forhold til Helhedsplan for boligudbygning i Vorgod og Barde

Der er udarbejdet en helhedsplan for området omkring de to byer. Den omfatter et væsentligt større område end denne lokalplan. Helhedsplanen for boligudbygning er illustreret på de følgende sider og nedenfor følger en kort beskrivelse af helhedsplanens indhold.

Helhedsplan for boligudbygning i Vorgod og Barde

Helhedsplanen for boligudbygning i Vorgod og Barde er udarbejdet på baggrund af områdets strategisk gode placering i Ringkøbing-Skjern Kommune hvor de to byer tilsammen udgør ”porten mod øst”. Beliggenheden ved hovedvej 15 muliggør nem adgang til alle de større byer i regionen som Ringkøbing, Skjern, Holstebro og Herning, samt resten af Danmark via motorvejen fra Herning.



Vorgod-Bardes placering i vestjylland med køretider

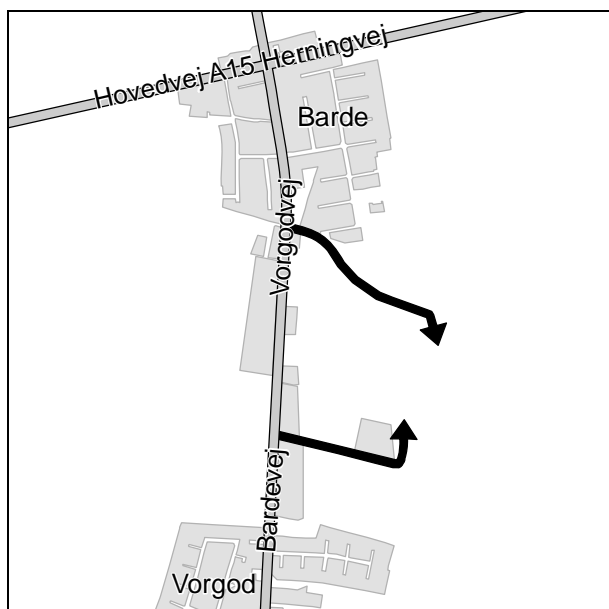
Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Derudover ligger området placeret på kanten af en meget smuk ådal som giver mulighed for at få nogle unikke natur- og landskabsoplevelser for både beboerne i de nye områder og de øvrige beboere i området.

Vejadgangen til de nye boligområder sker via to eksisterende overkørsler fra Vorgodvej/Bardevej. Hovedsageligt for at undgå flere krydsninger af den cykelsti, der løber parallelt med Vorgod/Bardevej på østlig side og forbinder de to byer og sikre områdets gående og cyklende en sikker vej til skole, SFO og hallen. Når området mellem Vorgod og Barde er ved at være fuldt udbygget vil kommunen overveje om der skal etableres rundkørsler ved de to overkørsler for at højne trafiksikkerheden.

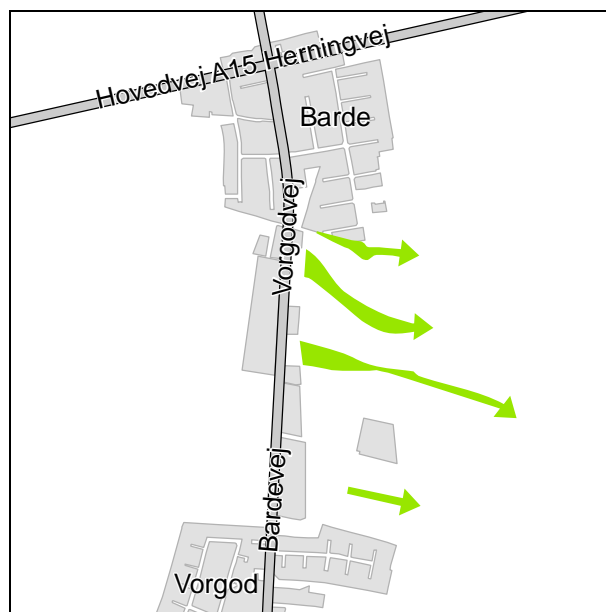


Vejadgang til lokalplanens område

I Helhedsplanen udlægges arealer til tæt-lav boliger, åben-lav boliger, 2 etagers boliger, storparceller, skovparceller og jordbrugsparceller for at sikre en diversitet i udbudet af boligtyper. Boligtyperne er forsøgt spredt og blandet således en god helhedsvirkning opnås.

Der udlægges store sammenhængende grønne arealer, som dels sikrer beboerne fælles friarealer og dels sikrer grønne landskabskiler fra vejen ned mod ådalen. Der er lagt vægt på at gøre grundene så attraktive som muligt i forhold til adgangen og nærheden til naturen og landskabet uden at forringe den visuelle landskabsoplevelse i området. Der er en stor stigning fra ålandskabet til den gennemgående

Vorgodvej/Bardevej og udsigten herfra sikres med landskabskiler. Dette sikres især med udlægget af jordbrugsparcellerne mod øst, der skærmer området af mod ålandskabet, idet at den østligste del af jordbrugsparcellerne skal friholdes fra bebyggelse og kun må anvendes til engareal til græsning og lignende, hvor der kun må hegnes med trådhegn således, at landskabsoplevelsen fra ådalen bevares mest muligt.



Grønne landskabskiler i lokalplanen

Nordøst for Barde er der i dag nogle meget markante læhegn og beskyttede jorddiger af kulturhistorisk værdi. Disse landskabstræk er i videst muligt omfang bevaret i de rekreative områder og kan også aflæses i vejenes og grundenes orientering. Der er desuden udlagt stier i de nye områder, der sikrer befolkningens en sammenhængende adgang til naturen og landskabet via nye og eksisterende veje og stier. Der reserveres desuden arealer til boldbaner således de fremtidige behov for arealer til idrætsformål i forbindelse med hallen også på længere sigt kan opfyldes.

Redegørelse Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde



Fremtidig placering af jordbrugspareller set fra syd mod nord



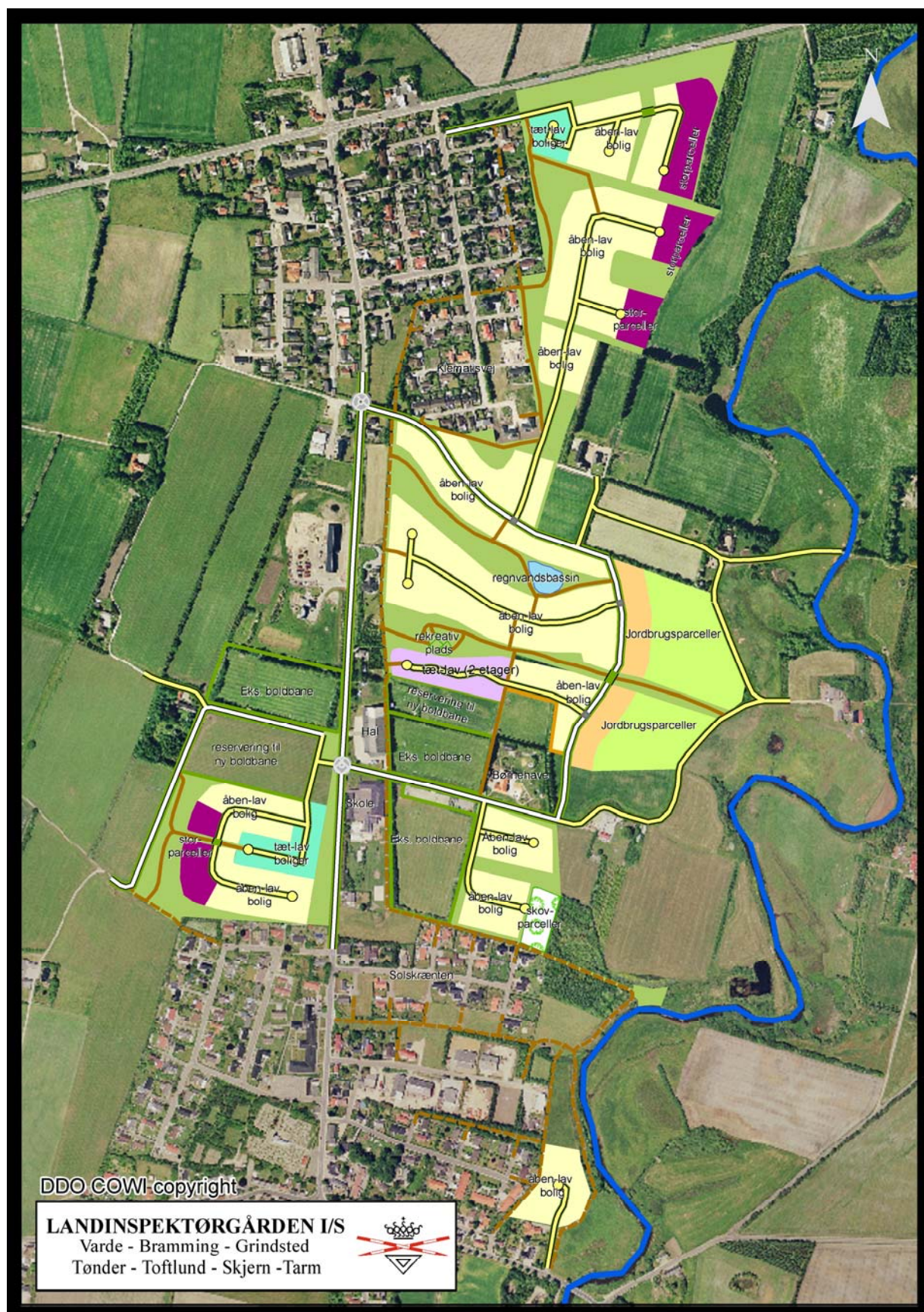
Udsigt ned mod åen

Nærværende lokalplan er således første etape af en udvikling, der på sigt vil sammenbinde boligområderne i Vorgod og Barde fysisk såvel som mentalt.

Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde



Helhedsplan for boligudbygning i Vorgod- Barde, februar 2009

Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

gangen til delområdet sker gennem delområde 1 via Bardevej/Nørlundvej.

Delområde 5 kan ses på kortbilag 3 og 4a og støder umiddelbart op til Vorgod Å. Af denne grund er der fastlagt bestemmelser om byggeriets placering og udseende på grundene ud mod åen. Det nye byggeri skal placeres indenfor tre fastlagte byggefelt. De to nordligste byggefelt er placeret på samme sted, hvor der ved lokalplanens udarbejdelse i forvejen er bebyggelse i form af tiloversblevne driftbygninger og med et formsprog, der minder om den eksisterende bebyggelse, for at sikre, at den visuelle påvirkning på ålandskabet bliver mindst mulig. Derfor er der bestemmelser om, at bebyggelsen skal være længehuse med symmetrisk taghældning. Der kan dog tillades opførelse af en sidebygning i mindre omfang. Sidebygningen må ikke virke dominerende i forhold til husets karakter som længehus. Det sydligst udlagte byggefelt får samme formsprog, som de to nordligste byggefelt. Vejadgangen til delområde 5 sker fra Aadalsvej.

Delområde 7 kan ses på kortbilag 3, 4b, 4c og 4d og er alle de grønne fællesfriarealer og disse fastlægges til brug for boligerne og de øvrige borgere i Vorgod og Barde via de nye stier.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Vorgod Å er omfattet af en beskyttelseslinje på 150 meter jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Denne beskyttelseslinje overskrides flere steder af lokalplanområdet og kan ses på kortbilag 2.

På ejendommen Aadalsvej 23 er hele lokalplanområdet omfattet af beskyttelseslinjen, se bilag 2 og 4a (delområde 5). Denne linje vurderes dog at kunne ophæves, da lokalplanen fastlægger stramme bestemmelser for udnyttelsen af området. Byggeriet indenfor de to nordlige byggefelt, skal således opføres på samme sted og med samme formsprog som de nuværende driftbygninger. Dermed bibeholdes eller forbedres den visuelle oplevelse af ålandskabet og landskabets møde med byen fra den østlige side af åen.

Bygningerne indenfor det sydligst udlagte byggefelt får samme formsprog, som de to nordlige byggefelt, for at skabe et helstøbt område.

Lokalplanområdet er i forvejen omfattet af den gældende kommuneplan, der fastlægger området til boligformål.

Miljøcenter Århus er ansøgt om forhåndstilkendegivelse vedrørende ophævelse af å - beskyttelseslinjen indenfor delområde 5.

Miljøcenter Århus har ved brev af 30. marts 2009 oplyst at De imidlertid vil se positivt på en ophævelse eller reduktion af beskyttelseslinjen indenfor planområdet forudsat, at der indarbejdes "stramme bestemmelser" i lokalplanen og at planlægningen ikke giver anledning til stor lokal uenighed om den ønskede planlægning.

Yderligere to arealer indenfor lokalplanområdet bliver udlagt indenfor å-beskyttelseslinjen. Arealerne består udelukkende af engareal samt et rekreativt grønt område. En del af delområde 7 ligger endvidere indenfor et § 3 område.

Opstilling af borde/bænke, anlæg af nye stier samt andre tilstandsændringer indenfor å-beskyttelseslinjen eller § 3 området kræver en dispensation fra Miljø og Natur.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

En del af lokalplanområdet ligger inden for et Landskabsområde som vist på kortbilag 2, hvori landskabsværdier tillægges særlig høj vægt. Delområde 5 og 6 ligger indenfor landskabsområdet. Størstedelen af den nye bebyggelse indenfor delområde 5, skal opføres på samme sted og med samme formsprog, som de nuværende driftbygninger. Delområde 6 er udlagt til jordbrugspareller, hvor der er udlagt tre byggefelt. Lokalplanen regulerer også her stramt for bebyggelsens placering samt beplantning. Størstedelen af delområde 6 er beliggende i landzone, og må ikke beplantes med buske eller træer, men skal holdes som eng- og græsningsarealer for evt. husdyrhold. Det er dog kun en mindre del, der ligger inden for landskabsområdet og sammenholdt med graden af bebyggelse og de tiltag der er taget for at "skærme" af mod ålandskabet vurderes det, at overskridelsen ikke vil påvirke landskabsoplevelsen i væsentligt omfang.

Lokalplanområdet ligger i "Område med almindelige drikkevandsinteresser". Grundvandshensyn skønnes derfor at være tilgodeset af de generelle miljøregler begrundet i anvendelsen til boliger.

Redegørelse Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Regionplan 2005 fastlægger, at det skal tilstræbes ikke at bruge mere end 1 ha pr. 7 boliger i byer under 8.000 indbyggere. Denne lokalplan udlægger arealer til 70 boliggrunde (ca. 1 ha pr. 6,55 boliger) hvor regionplanen kræver 75 grunde (1 ha pr. 7 boliger). Denne overskridelse vurderes dog ikke til at være væsentlig grundet lokalplanens udlæg af grønne landskabskiler samt et område til offentlighedens adgang til Vorgod Å. Sidstnævnte område er dels udlagt til sti i lokalplan nr. 13 for den tidligere Videbæk Kommune og dels beliggende som et uopdyrket å nært engareal i landzone, hvilket taler for at denne del ikke skulle tælle med i ovenstående udregning.

Ovennævnte udregninger om antal boliger pr. ha er foretaget uden jordbrugsparcellerne, da boligtypen henfører til det åbne land og derfor ikke vurderes at skulle overholde regionplanens retningslinier om areal til byudvikling.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger delvist inden for kommuneplanens rammeområder VBB 3, VBB 4, VBO 6, VBB 13.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet afgrænsningen og rammebestemmelserne ikke stemmer overens med lokalplanens afgrænsning og bestemmelser

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.

Kommuneplantillæg nr. 32 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Lokalplan nr. 13, nr. 14, nr. 22, nr. 64, nr. 81, nr. 82 og nr. 106.

Lokalplanområdet er sammenfaldende med en del af syv gældende lokalplaner nr. 13, 14, 22, 64, 81, 82 og 106 for tidligere Videbæk Kommune.

Lokalplan nr. 13 omfatter boligområdet Solskrænten samt et grønt område ved gravhøjen Gryssinghøj og et område ved Vorgod Å. Denne lokalplan omfatter et mindre område i den nordligste del af

lokalplan nr. 13 som er udlagt til sti. Denne lokalplan udlægger også området til sti, men for at sikre de nye områders adgang til stien ophæves lokalplan nr. 13 med denne lokalplans endelige vedtagelse for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 14 omfatter den sydvestlige del af boligområdet på Klematisvej i Barde. Denne lokalplan overlapper i den sydligste del af området omfattet af lokalplan nr. 14. Lokalplan nr. 14 udlægger det overlappende areal til vej/grønt område. Denne lokalplan udlægger arealet til vej. Lokalplan nr. 14 vil med denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 22 omfatter den sydøstligste del af Vorgod og udlægger en del af ejendommen Aadalsvej 23 til et område, der kræver særlig tilladelse til udstykning og bebyggelse beliggende i landzone. Denne lokalplan overfører arealerne, omfattet af lokalplan nr. 22, til byzone og indeholder detaljerede bestemmelser, der overflødiggør bestemmelserne om særlig tilladelse hvorfor lokalplan nr. 22 med denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 64 omfatter Børnehaven Blomstergården og udlægger området til børneinstitution og andre ikke definerede offentlige formål. Denne lokalplan omfatter vejen udlagt i lokalplan nr. 64 og da denne lokalplan i lighed med lokalplan nr. 64 udlægger det overlappende areal til vej, vil lokalplan nr. 64 med denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 81 omfatter Vorgod og Barde og har til formål at overføre arealerne til byzone. Denne lokalplan overlapper et mindre areal mod Vorgodvej og lokalplan nr. 81 vil med denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 82 udlægger et areal fra Bardes sydlige grænse til lige før skolen på begge sider af Vorgodvej til bolig- og let erhvervsområde. Denne lokalplan overlapper et mindre areal mod Vorgodvej, og da denne lokalplan i lighed med lokalplan nr. 82 udlægger det overlappende areal til vej, vil lokalplan nr. 82 med denne lokalplans endelige vedta-

Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

gelse ophæves for så vidt angår denne lokalplans område.

Lokalplan nr. 106 omfatter en del af ejendommen Engholmvej 4 og udlægger området til jordbrugsparceller i landzone. Da en stor del af lokalplan nr. 106 er omfattet af denne plan og da denne plans bestemmelser om udstykning og vejadgang til disse umuliggør realiseringen af den resterende del af lokalplan nr. 106 vil denne blive ophævet i sin helhed.

Lokalplan nr. 106 forventes ophævet i henhold til planlovens § 33 samtidigt med denne lokalplans endelige vedtagelse, men der vil blive afholdt en særskilt høring af lodsejer jvf. planlovens § 33 stk. 2. sideløbende med denne lokalplans offentlighedsperiode.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet kobles op på den gennemkørende Vorgod / Bardevej og Aadalsvej. En del af vejene i lokalplanområdet er udlagt som offentlige veje, ud fra Helhedsplanen for boligudbygning i Vorgod og Barde, der på sigt vil gøre vejen mellem Vorgodvej og Bardevej gennemgående. De øvrige veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.

Nørlundvej vil i fremtiden, når området er udbygget, fungere som stamvej til boligområderne mod syd. Vejen er i forvejen meget trafikeret, da den anvendes af hallen, skolen og børnehaven. Det bør overvejes at etablere trafiksikkerheds- samt hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Nørlundvej, af hensyn til blandt andet børnehaven- samt skolebørn, når området er fuldt udbygget.

Eksisterende grusvej som er beliggende henover matrikel nr. 12b i det nordligste delområde 1 nedlægges, når vejstykket A-A samt ny vejadgang til ejendommen Vorgodvej 21 (inklusive øvrige vejberettigede) er etableret.

Der hvor den offentlige stamvej krydser de nyanlagte boligveje, bør der laves hastighedsdæmpende foranstaltninger. Ved børnehaven påtænkes en større hævet flade.

Skole og institutioner

Vorgod skole har undervisning til og med 6. klasse og har ca. 160 elever. Børnehaven Blomstergården

har 3 stuer med en normering på i alt 60 børn i alderen 3-6 år.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet har mulighed for at benytte følgende busforbindelser på henholdsvis Vorgodvej/Bardevej og Hovedvej 15:

- Rute 14 (Videbæk – Fjellstervang – Herning)
- Rute 15 (Ringkøbing – Videbæk – Herning)
- 952X (Ringkøbing – Herning – Århus)

Miljøforhold

Varmeforsyning

Der vil blive udarbejdet varmforsyningsprojekt for området.

Arealerne som er skraveret i henhold til kortbilag 4d skal holdes ubebygget, grundet sikkerhedsafstanden til naturgasledningen.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der bør tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

Kloakering

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Det kan blive nødvendigt at etablere regnvandsbassiner indenfor de udlagte fælles grønne områder – delområde 7.

Der må ikke bygges eller plantes høje træer i en minimum afstand af 2 meter fra ledningerne som er illustreret på bilag 2, 4a og 4c.

Der gøres opmærksom på, at der på grundene som er placeret langs landsbygaden; delområde 3 og 6, muligvis skal etableres interne pumpeløsninger.

Kloakforsyning vil blive etableret i normal dybde.

På grund af terrænforholdene kan det derfor ikke garanteres, at der vil være afløbsmulighed overalt på grundene uden brug af intern pumpeløsning, såfremt bygninger placeres lavt i forhold til vejniveau.

Dræn

Der skal tages hensyn til ændringer over eventuelle dræn i forbindelse med udstykningerne.

Redegørelse Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Støj

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj og støj fra nærliggende erhvervsområde påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj.

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 rettelsel.

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

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". Yderligere oplysninger findes på www.rksk.dk.

Dyrehold

Lokalplanen åbner mulighed for, at der inden for det område, der fastlægges til jordbrugsparcer, kan holdes husdyr, forudsat at det er ikke erhvervsmæssigt dyrehold.

I Miljøministeriets bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (bekendtgørelse nr. 1517 af 14. december 2006) er der fastsat grænser for højeste antal dyr af forskellige typer, som må være på

den enkelte ejendom, for at det kan anses for at være et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Ifølge samme bekendtgørelse er svine-, kvæg-, får-, gede- og hestehold ikke tilladt i byzoneområder. Byrådet har dog mulighed for at meddele dispensation, når der fastsættes særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.m. Ringkøbing-Skjern kommune er indstillet på at meddele dispensation til at holde husdyr af de nævnte arter, hvis betingelserne for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold er opfyldt.

Dispensationen til dyrehold vil først kunne meddeles efter konkret ansøgning i hvert enkelt tilfælde. Ansøgningen skal indeholde de nødvendige oplysninger om art og antal af dyr, om stalde, møddinger m.m. Og dispensationen kan først meddeles efter de berørte naboer til den konkrete ejendom er blevet gjort bekendt med ansøgningen og inden for en frist på 3 uger har haft lejlighed til at udtale sig. Anmeldelse og godkendelse af husdyrhold skal ske i henhold til bekendtgørelse 1572 af 20. december 2006.

Der henvises endvidere til regulativet om hønse- og faglehold.

Konsekvenser for landbrug

Ifølge Bekendtgørelse om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v. (bekendtgørelse nr. 1695 af 19. december 2006) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen.

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

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

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

De eksisterende landbrug med dyrehold (Vorgodvej 21, Egeris 3 og Vorgod Østerbyvej 1) i nærheden af lokalplanområdet ligger allerede inden for 300 me-

Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

ter af byzone og der sker derfor ingen ændringer i deres eksisterende forhold.

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.

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.

Ringkøbing-Skjern museum gør opmærksom på, at der i planområderne for lokalplanen er særdeles store muligheder for, at der er forekomst af fortidsminder, som i henhold til Museumsloven er beskyttet mod ødelæggelse af anlægsarbejde uden en forudgående vurdering/undersøgelse af museet. Formodningen om fortidsminder i området bygger på to forhold. Dels den topografiske beliggenhed på kanten af en ådal, en beliggenhed som i oldtiden var attraktiv for valg af bopladsområde. Dels er der allerede kendskab til et par fortidsminder lige uden

for områderne, i syd den fredede Gryssing Høj og i nord en bebyggelse ved Hovfeld.

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 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.

Redegørelse Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

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 screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBJ 1398 af 22.10.2007).

Det vurderes heraf, at lokalplanen ikke er 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.

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.dkr.dk hvor der ligeledes findes en lang række andre relevante vejledninger omkring kriminalitetsforebyggelse.

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

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 vedligeholdt og være i lav højde.*
4. *At god belysning skal være miljørigtig og energibesparende, men skal samtidig oplyse området.*
5. *Vejledningen angiver yderligere præventive foranstaltninger.*

Ved udarbejdelse af byggeri og renovering henvises til ”Vejledning om Nybyggeri og renovering”, som er tilgængelig på www.dkr.dk.

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 færdselens sikkerhed og udvikling. (se Færdselslovens § 100).

Ringkøbing – Skjern Kommune, Jordforurening

Ringkøbing-Skjern kommune vil vurdere om hvorvidt der er grundlag for at udtage arealer fra områdeklassificeringen indenfor lokalplanområdet, som overføres fra landzone til byzone.

Miljøcenter Århus

Langs Vorgod Å er der en 150 m beskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelsesloven § 15. Realiseringen af lokalplanen, for så vidt angår delområde 5, ejendommen Aadalsvej 23, forudsætter, at å-beskyttelseslinjen ophæves inden for lokalplanens område af Miljøcenter Århus på vegne af Miljøministeren. Ringkøbing-Skjern kommune har søgt Miljøcenter Århus om forhåndsgodkendelse til ophævelse af å-beskyttelseslinjen.

Ringkøbing-Skjern kommune, Miljø og Natur

En del af delområde 7 ligger indenfor å-beskyttelseslinjen, og er udlagt til engareal til brug for jordbrugsparcellerne. Dele af delområde 7 ligger indenfor å-beskyttelseslinjen og omfatter et grønt område med sti. Dele af arealet ligger inden-

Redegørelse

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

for et område som er udpeget til § 3 område. Tilstandsændringer, herunder opstilling af borde/bænke samt anlæg af stier kræver en dispensation fra Miljø og Natur; Ringkøbing-Skjern Kommune.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der inden for det område, der fastlægges til jordbrugsparceller, kan holdes husdyr, forudsat at det er ikke erhvervsmæssigt dyrehold.

I Miljøministeriets bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (bekendtgørelse nr. 1517 af 14. december 2006) er der fastsat grænser for højeste antal dyr af forskellige typer, som må være på den enkelte ejendom, for at det kan anses for at være et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Ifølge samme bekendtgørelse er svine-, kvæg-, får-, gede- og hestehold ikke tilladt i byzoneområder. Byrådet har dog mulighed for at meddele dispensation, når der fastsættes særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.m. Ringkøbing-Skjern kommune er indstillet på at meddele dispensation til at holde husdyr af de nævnt arter, hvis betingelserne for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold er opfyldt.

Dispensationen til dyrehold vil først kunne meddeles efter konkret ansøgning i hvert enkelt tilfælde. Ansøgningen skal indeholde de nødvendige oplysninger om art og antal af dyr, om stalde, møddinger m.m. Og dispensationen kan først meddeles efter de berørte naboer til den konkrete ejendom er blevet gjort bekendt med ansøgningen og inden for en frist på 3 uger har haft lejlighed til at udtale sig.

Anmeldelse og godkendelse af husdyrhold skal ske i henhold til bekendtgørelse 1572 af 20. december 2006.

Der henvises endvidere til regulativet om hønse- og fuglehold.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Jordbrugskommissionen for Region

Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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. 6a, 6d, 11a og 12b Vorgod By, Vorgod er ophevet.

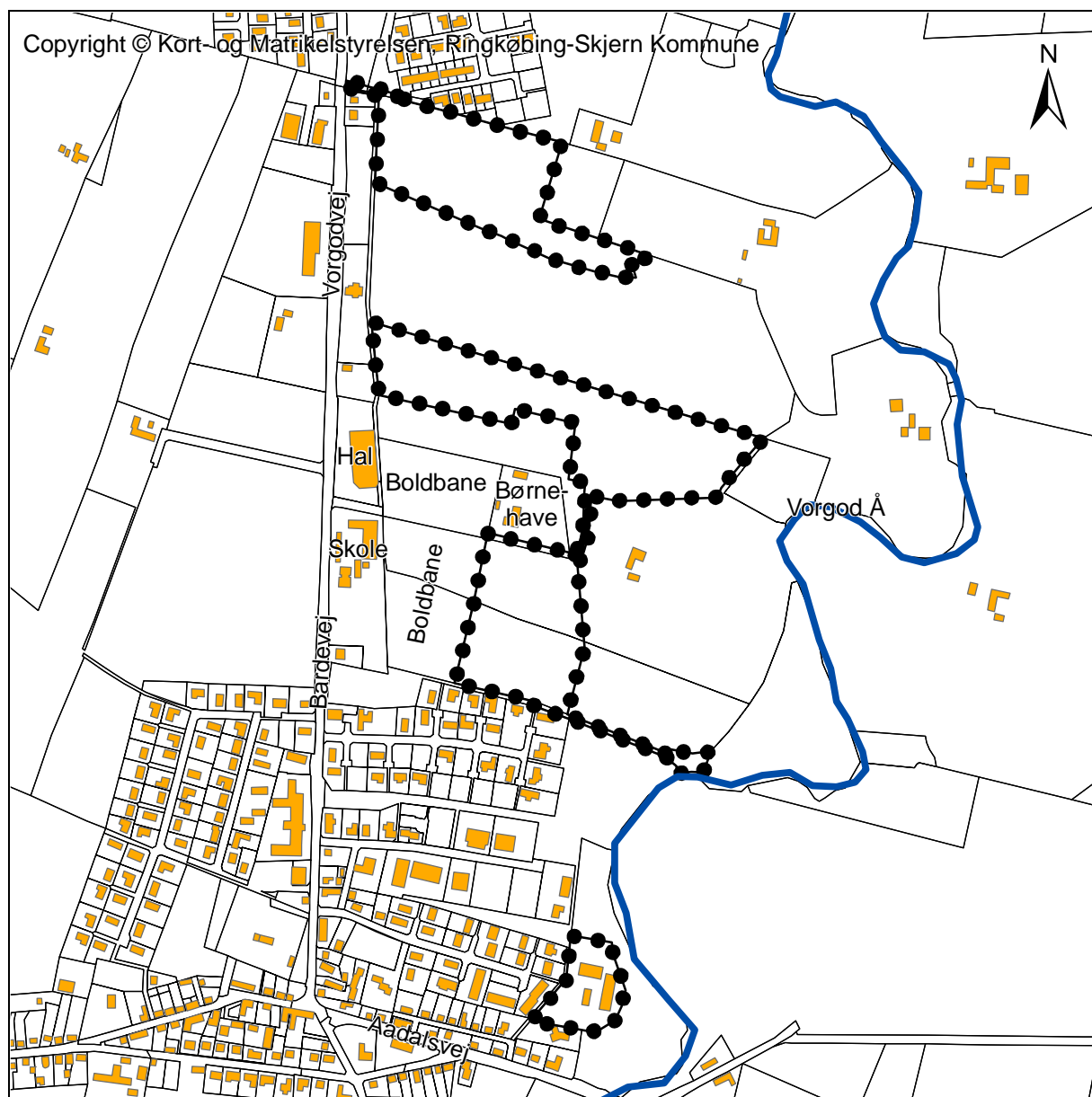
Matr. nr. 6a, 6d, 11a og 12b Vorgod By, Vorgod er landbrugspligtig og inden ændret anvendelse af disse matrikler skal landbrugspligten ophæves.

Ringkøbing-Skjern kommune

Bebyggelse på jordbrugsparcellerne (delområde 6) kræver en forudgående landzonetilladelse.

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.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:9.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 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 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

At området kan anvendes til boligformål.

At området kan anvendes til en række forskellige boformer for at sikre diversitet i bosætningen.

At boligerne får adgang til fælles grønne områder.

At ny bebyggelse i udvalgte områder gives et ensartet udseende med hensyn til materialer, bygningshøjder og tagformer.

At områdets disponering til boligområder, fælles friarealer og veje sker i overensstemmelse med Helhedsplan for Vorgod og Barde.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Del af matr. nr. 6a, 6d, 6af, 11a og 12b Vorgod By, Vorgod.

Samt del af 2bu og 2x Barde by, Vorgod samt litra ”y” Vorgod by, Vorgod og del af 11f Vorgod by, Vorgod.

Samt alle parceller eller delnumre, der efter den 21. april 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1-7 som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone med undtagelse af arealet som er vist på Bilag 1, der forbliver i landzone.

3. Arealanvendelse

Generelle bestemmelser

3.1. Indenfor området må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed, bortset fra sådan en erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af,

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

Der gives med bestemmelsen mulighed for at den enkelte ejer etablerer en mindre virksomhed, f.eks. kontor, frisør el.lign., der ikke på nogen måde er til gene for naboerne.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.

3.2. Inden for området må der i øvrigt 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.

3.3. Indenfor lokalplanområdet kan der etableres veje, tekniske anlæg, transformatorstationer og lignende til områdets daglige forsyning.

3.4. Den enkelte bolig må kun anvendes som helårs enfamiliebolig og må ikke anvendes til ferieformål/ ferieudlejningsbolig.

Delområde 1, se Bilag 3, 4b, 4c og 4d

3.5. Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligformål

Delområde 2, se Bilag 3 og 4c

3.6. Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boligformål

Delområde 3, se Bilag 3 og 4c

3.7. Delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligformål

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Delområde 4, Se Bilag 3 og 4b

3.8. Delområde 4 må kun anvendes til åben-lav boligformål i form af skovparceller

Delområde 5, Se Bilag 3 og 4a

3.9. Delområde 5 må kun anvendes til åben-lav boligformål

Delområde 6, se Bilag 3 og 4c

3.10. Delområde 6 må kun anvendes til jordbrugs-parceller

Delområde 7, se bilag 3, 4b, 4c og 4d

3.11. Delområde 7 må kun anvendes til samlede grønne friarealer, fælles for hele lokalplanområdet.

4. Udstykning

Generelle bestemmelser

4.1. Inden for delområderne 1-6 må udstykningen kun foretages i overensstemmelse med principperne på de på Bilag 4a-4d viste udstykningsplaner.

Delområde 1

4.2. I delområde 1 må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m² og større end 1.200 m².

Delområde 2

4.3. I delområde 2 må der ikke udstykkes grunde mindre end 400 m² og større end 700 m².

Delområde 3

4.4. I delområde 3 må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m² og større end 1.200 m².

Delområde 4

4.5. I delområde 4 må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.800 m² og større end 2.200 m².

Delområde 5

4.6. I delområde 5 må der ikke udstykkes grunde mindre end 700 m² og større end 1.800 m².

Delområde 6

4.7. I delområde 6 må der ikke udstykkes grunde mindre en 5.000 m² og større end 10.000 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

Generelle bestemmelser

5.1. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse i delområde 1, delområde 3 og delområde 5 er maks. 30 for den enkelte ejendom. *Bebyggelsesprocenten er bruttoetagearealets procentvise andel af grundens areal.*

Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse i delområde 2 er maks. 40 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse i delområde 4 er maks. 20 for den enkelte ejendom.

5.2. Det skal ved placering og udformning af bebyggelse tilstræbes, at bygningshøjder og afstande til anden bebyggelse og beplantningsbælter ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.

Delområde 1

5.3. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel.

Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager, med en samlet højde på 6,5 meter. Ved opførelse af bebyggelse med 1 etage med udnyttelig tagetage herunder symmetrisk sadeltag må bygningen opføres op til 8,5m.

Garager, carporte og småbygninger må ikke placeres nærmere end 5 meter fra vejskel og må højst opføres i 1 etage.

Garager, carporte og småbygninger må kun opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden må ikke overskride en linje mellem et punkt i 2,5 m højde i skel og et punkt i 3,5 m højde i en afstand af 2,5 m fra skel.

Arealerne som er skraveret i henhold til kortbilag 4d skal holdes ubebygget, grundet sikkerhedsafstanden til naturgasledningen.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. På den enkelte grund må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ meter i forhold til eksisterende terræn.

Delområde 2

5.4. Boliger må sammenbygges i skel. Boliger må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra vejskel. *Ved eksempelvis dobbelthuse er det nødvendigt at sammenbygge i skel.*

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Garager, carporte og selvstændige småbygninger skal integreres med boligbebyggelsen.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager, med en samlet højde på 6,5 meter. Ved opførelse af bebyggelse med 1 etage med udnyttelig tagetage herunder symmetrisk saddeltag må bygningen opføres op til 8,5 meter.

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen opføres efter en samlet bebyggelses- og indretningsplan godkendt af Ringkøbing-Skjern kommune.

Der skal tages hensyn til udnyttelse af naturlige terrænforskel ved placering og udformning af bebyggelsen.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. På den enkelte grund må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 1,0$ meter i forhold til eksisterende terræn.

Delområde 3 og 6

5.5. Boligbebyggelse indenfor delområde 3 skal placeres minimum 2,5 meter fra skel, indenfor de udlagte byggefeltet. Se kortbilag 4c.

Boligbebyggelse indenfor delområde 6 skal placeres minimum 5,0 meter fra skel, indenfor de udlagte byggefeltet. Se kortbilag 4c.

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel. Garager som er sammenbygget med hovedhuset, skal også trækkes tilbage 5 meter fra vejskel.

Bygninger må maksimalt opføres i to etager.

Der er enkelte steder mulighed for at udnytte terrænforskellen og bygge i 2 etager/ forskudt plan.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1,0 meter. På den enkelte grund må der ikke ske terrænregulering ud over $\pm 1,5$ meter. Der må terrænreguleres ved at udnytte de naturlige terrænforskel.

Delområde 4

5.6. Ny bebyggelse i delområde 4 skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på Bilag 4b.

Byggefeltet har en afstand til skel på 10 meter.

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Bebyggelsen må opføres med højst 2 etager, med en samlet højde på 6,5 meter. Ved opførelse af bebyggelse med 1 etage med udnyttelig tagetage herunder symmetrisk saddeltag må bygningen opføres op til 8,5 meter.

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 Etage, og skal placeres indenfor byggefeltet.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. På den enkelte grund må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ meter i forhold til eksisterende terræn.

Delområde 5

5.7. Ny bebyggelse samt garager og carporte i delområde 5 skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 4a. Byggefelternes afstand til skel er vist på bilag 4a.

Bygninger må maks. opføres i 1 etage samt udnyttelig tagetage, og med kælder med en maks. højde på 1,25 m over terræn.

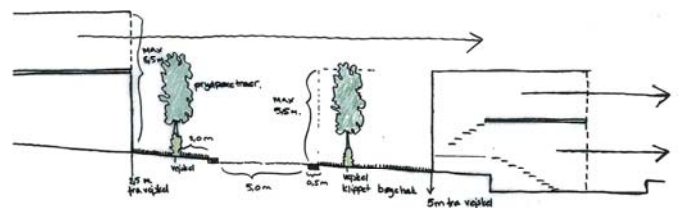
Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. På den enkelte grund må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ meter i forhold til eksisterende terræn.

Delområde 6

5.8. Indenfor delområde 6 må ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tagflade være højere end 5,5 meter over vejens niveau ud for huset.

Det samlede areal til bolig- og driftsbygninger, selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må ikke udgøre mere end 500m² indenfor de udlagte byggefelter.

Dette er for at sikre bebyggelsen indenfor delområde 3 mulighed for udsigt.



Vejprofil for delområde 3 og 6

6. Bebyggelsens udseende

Generelle bestemmelser

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

6.2. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændings gener for naboer, genboer eller forbipasser.

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

byggningskonstruktionen.

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

rende. Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

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 nabohearing, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

Delområde 1

6.4. Træhuse skal males med afdæmpede farver. Dog kan mindre bygningsdele gives en anden farve forudsat at det arkitektonisk kan indpasses i husets helhed. Bjælkehytter tillades ikke.

Delområde 2

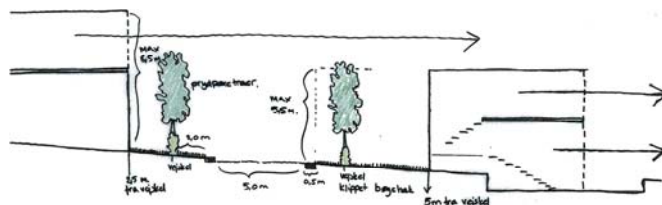
6.5. Ny bebyggelse skal opføres som en harmonisk sammenhængende helhed, med et ensartet udseende med hensyn til materialer, bygningshøjder og tagformer. Delområdet kan eventuelt underopdeles i max 3 områder.

Der bliver derved mulighed for fri varierende taghældning indenfor delområde 2, forudsat at alle bygningerne får den samme taghældning, så området får et ensartet udseende.

Kravet om ensartet taghældning kan fraviges såfremt bebyggelsen udgør en samlet arkitektonisk helhed.

Delområde 3 og 6

6.6. Facader skal udføres som blank mur af tegl, pudset eller vandskuret.
Tage må ikke udføres som hel- og halvvalmede.
Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, tagpap på trekantlister, skifer eller matte umalede metalplader.



Vejprofil for delområde 3 og 6

Delområde 5

6.7 Ny bebyggelse må kun opføres som længehus. Der kan dog opføres en sidebygning i mindre omfang indenfor det fastlagte byggefelt. Sidebygningen må ikke virke dominerende i forhold til husets karakter som længehus. Sidebygningen skal have samme eller mindre rygningshøjde end hovedlængen. Hovedlængens facade skal ligge parallelt med den længste side i byggefeltet. Der må endvidere opføres en mindre sidebygning til den eksisterende bolig indenfor lokalplanområdet.

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

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 40 og 45 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, tagpap på trekantlister, skifer eller matte umalede metalplader.

7. Ubebyggede arealer

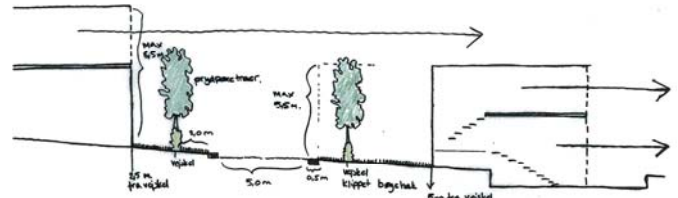
Delområde 1, 2, 5

7.1. Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

Delområde 3

7.2. Der skal etableres hegn i vejskel i en højde af 1,20 meter, som klippet hæk af bøg. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som det levende hegn, fuldt udvokset, dog max 1,20 meter.

I vejarealets vestlige skel plantes i alt 4 solitære træer som vist på bilag 4c, i form af højstammede prydpære (pyrus caucasia).



Vejprofil for delområde 3 og 6

Delområde 4

7.3. Der må ikke hegnes eller plantes hæk i skel mod vej, sti eller nabo. Grænsen skal i stedet have karakter af skovbryn.

Inden for byggefeltene og indkørslerne, som vist på Bilag 4b, må beplantningen ryddes og der må anlægges have. Det er tilladt at hegne eller plante hæk inden for byggefeltet.

Delområde 6

7.4. Der skal etableres hegn i vejskel i en højde af 1,20 meter som klippet hæk af bøg. Det levende hegn kan suppleres af et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som det levende hegn, fuldt udvokset, dog maks. 1,2 m.

I vejarealets østlige skel plantes i alt 4 solitære træer som vist på bilag 4c, i form af højstammede prydpære (pyrus caucasia).

Bestemmelsen skal sikre, at det ånære landskab forbliver så uberørt som muligt, herunder at den visuelle påvirkning af å-landskabet minimeres. Se også nedenstående vedrørende beplantning.

Det er vigtigt at de sammenhængende landskabelige træk bibeholdes.

I den del af området som er udlagt til eng- og græsningsareal, som vist på bilag 4c, må der kun opstilles trådhegn.

Den del af jordbrugsparcerne i delområde 6 som ikke er udlagt til eng- og græsningsareal, som vist på bilag 4c, kan anvendes til haveformål.

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Den del af jordbrugsparcellerne som er udlagt til eng og græsningsareal, som vist på bilag 4c, må ikke beplantes med buske og træer, men skal holdes som eng- og græsningsarealer for evt. dyrehold.

Delområde 7

7.5. De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

7.6. Der kan etableres tekniske anlæg som eksempelvis regnvandsbassiner og transformerstationer, hvis disse udformes, således de ikke skæmmes områdets øvrige udseende og funktion jf. pkt. 7.5. Regnvandsbassiner må etableres i de grønne, fælles friarealer indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

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. Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plan- tegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Miljø og Natur; Ringkøbing-Skjern Kommune skal ansøges om dispensation ved tilstandsændringer indenfor å- beskyttelseslinjen, herunder opstilling af borde/bænke samt anlæg af nye stier. Dele af delområde 7 er omfattet af § 3 og kræver ligeledes en dispensation inden der foretages tilstandsændringer.

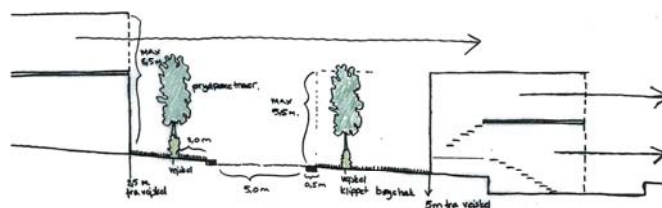
Det kan være nødvendigt eksempelvis, at etablere tekniske regnvandsbassiner i de fælles friarealer for at sikre en god afvikling af overfladevand i tilfælde af meget regn.

8. Veje, stier og parkering

Veje

8.1. Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Aadalsvej, Bardevej og Vorgodvej som vist på Bilag 5.

8.2. Vejene A-A og B-B som vist på Bilag 5 udlægges som offentlige veje i en bredde på 10 meter og anlægges med en bredde på 6 meter. Der etableres græsabat på 2,0 meter på begge sider af vejene.



Vejprofil for delområde 3 og 6

8.3 Vejene C-C, D-D og E-E, som vist på Bilag 5 udlægges som private fællesveje i en bredde på 8,0 meter og anlægges med en kørebane på 5,0 meter.

Der etableres græsrabat på 1,5 meter på begge sider af private fællesveje.

Der skal etableres hjørneafskæringer mod offentlig vej på 5x5 meter.

Vendepladser udlægges i mindst 17,0 meter x 14,0 meter og anlægges med befæstelse i mindst 15,0 meter x 12,0 meter.

8.4. Vejen F-F, som vist på Bilag 5 udlægges som privat fællesvej og anlægges i en bredde på 5,0 meter.

Vendepladsen udlægges og anlægges med befæstelse i mindst 15,0 meter x 12,0 meter.

8.5. Grusvejen som er beliggende syd for Barde i det nordligste delområde 1 kan ikke nedlægges førend der er etableret en ny vejadgang til ejendommene Vorgodvej 21 inklusiv øvrige vejberettede. Se kortbilag 4d.

8.6. Stier

Stier udlægges i en bredde på 3,0 meter og anlægges med befæstelse på 1,5 meter i princippet som vist på Bilag 4a, 4b, 4c og 4d.

8.7. Oversigtsareal

Ved vejen a-a udmunding i Vorgodvej skal vejarealet udformes, så der sikres fri oversigt på 3 x 95 meter, eller ifølge de til enhver tid gældende regler. På oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 meter, over en flade gennem de tilstødende vejs midterlinjer.

8.8. Parkering

Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. boligenhed på egen grund.

En garage-, eller carport medregnes som en parkeringsplads.

8.9. Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til minimum 1½ p-plads pr. bolig

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

fremføres under terræn.

9.2. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Der må ikke bygges eller plantes høje træer i en minimum afstand af 2 meter fra ledningerne som er illustreret på bilag 2, 4a og 4c.

9.3. Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

9.4. Brandhaner

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

9.5. Varmeforsyning

Der vil blive udarbejdet varmforsyningsprojekt for området.

10. Miljø

10.1. Støj

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj og støj fra nærliggende erhvervsområde påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, fælles grønne arealer, belysning, fællesanlæg og stier, som til dels er vist på kortbilag 4a, 4b, 4c og 4d samt de på kortbilag 4c viste arealer langs landsbygaden, bøgehæk samt træer i skel. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føre frem til offent-

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

11.3. Vedtægter

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

11.4. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

12.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

12.3. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet den almene vandforsyning.

12.4. Brandhaner

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der i forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, er monteret brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

12.5. Fælles grønne områder

Grønne områder skal etableres senest når 1/3 af grundene i de enkelte delområder er byggemodnet.

12.6. Ny vejadgang

Ny vejadgang til ejendommen Vorgodvej 21 inklusiv øvrige vejberettigede skal være etableret.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 13 for et område ved Solskrænten i Vorgod, vedtaget 22.08.1979, for det område, der

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

er omfattet af lokalplan nr. 237.

13.2. Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 14 for et område ved Klematisvej i Barde, vedtaget 14.08.1979, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

13.3. Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 22 for et område ved Solskrænten i Vorgod, vedtaget 29.04.1986, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

13.4. Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 64 for en børneinstitution i Vorgod-Barde, vedtaget 08.02.1994, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

13.5 Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 81 for overførsel af arealer til byzone i Vorgod-Barde, vedtaget 08.08.2000, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

13.6 Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 82 for et bolig- og let erhvervsområde ved Hunnerupvej i Barde, vedtaget 14.08.79, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237

13.7 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 106 for et område til jordbrugspareller ved Vorgodvej i Barde, vedtaget 12.09.2006, i sin helhed.

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 midler-

Planbestemmelser

Lokalplan 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

tidigt 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.

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 237

Boligformål, mellem Vorgod og Barde

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 21. april 2009.



Iver Enevoldsen

Borgmester

Ringkøbing, den 15. februar



Niels Erik Kjærgaard

Kommunaldirektør

Ringkøbing, den 15. februar

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 9. februar 2010.



Iver Enevoldsen

Borgmester

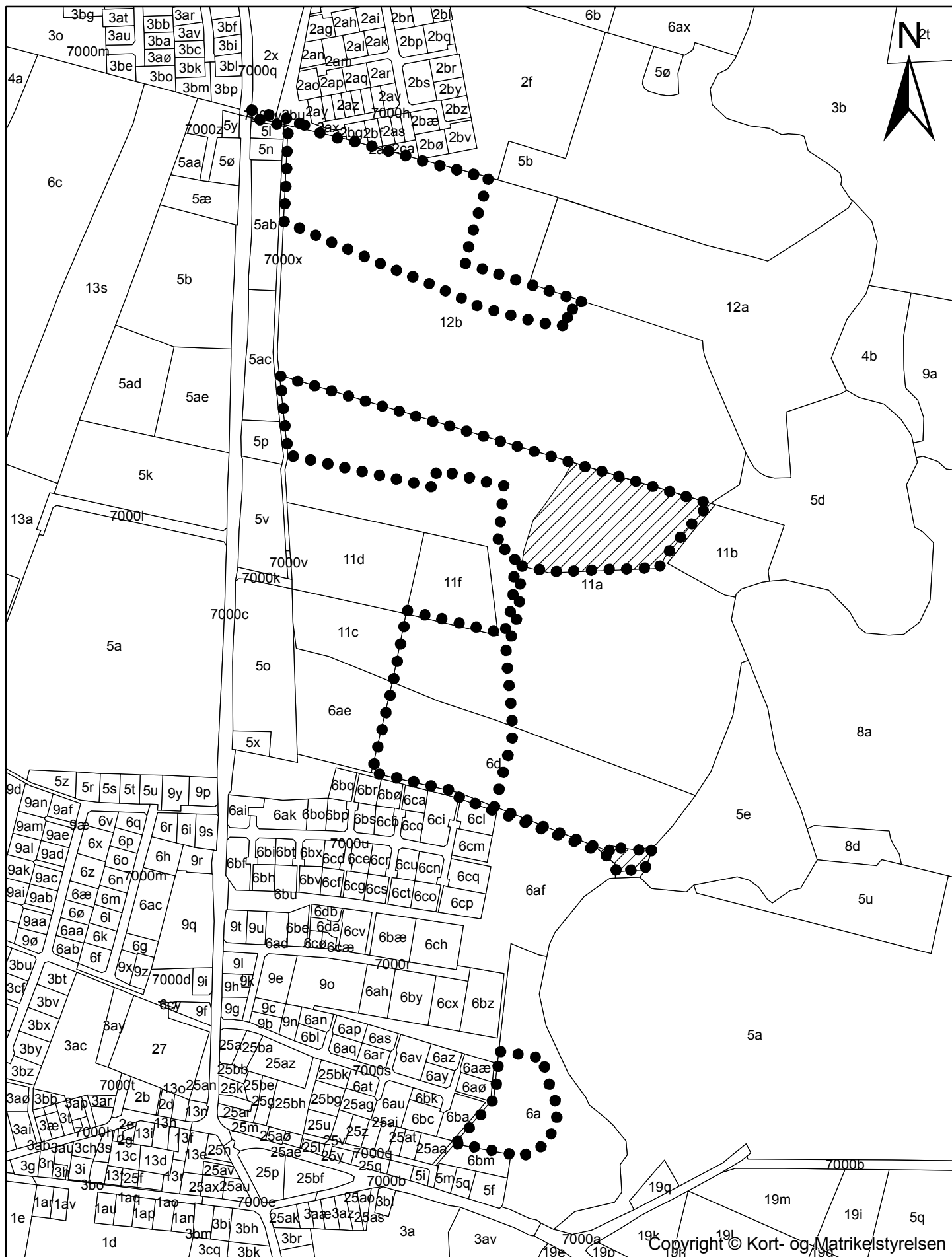


Niels Erik Kjærgaard

Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 16. februar 2010.



Signaturforklaring



Områdefgrænsning



Område, der forbliver i landzone

Lokalplan nr. 237 - Bilag 1 - Matrikelkort

Målforhold ca.(A4): 1:6000

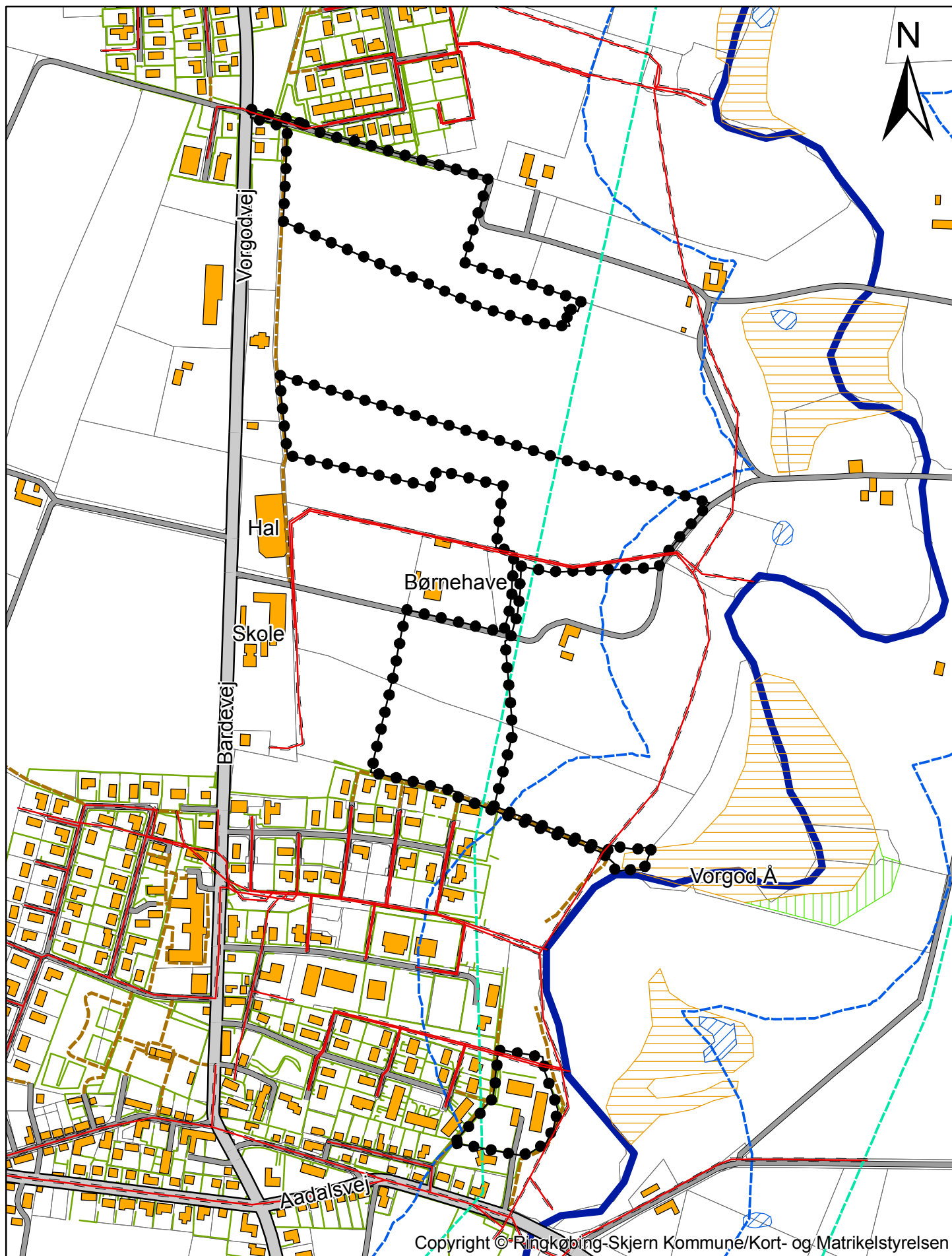
J.nr.: 20089007/reb

Dato: 9. dec. 2009


LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Varde - Bramming - Grindsted
Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Finderupsvej 5B St., 01,
6900 Skjern
tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04
skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk



Signaturforklaring

-  Områdeafgrænsning
-  2m beskyttelse af afløbsledninger
-  afløbsledninger
-  Abeskyttelselinie
-  Landskabsområde
-  §3-område: Eng
-  §3-område: Overdrev
-  §3-område: Sø

Lokalplan nr. 237 - Bilag 2 - Eksisterende forhold

Målforhold ca.(A4): 1:6000

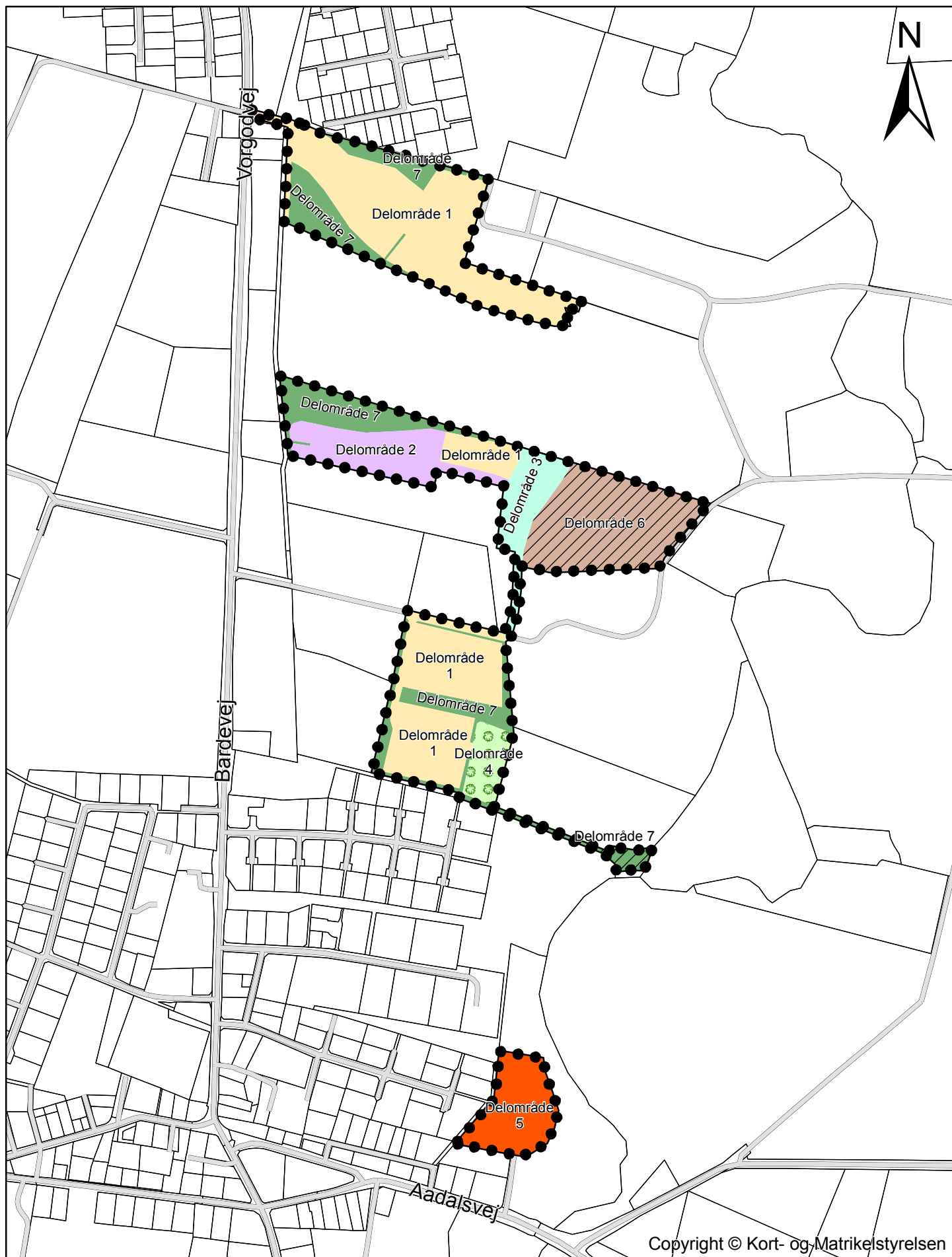
J.nr.: 20071296/reb

Dato: 24. aug. 2009

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
 Varde - Bramming - Grindsted
 Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Finderupsvej 5B St., 01,
 6900 Skjern
 tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04
 skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk



Signaturforklaring:

- Områdeafgrænsning
- Delområde 1
- Delområde 2
- Delområde 3
- Delområde 4
- Delområde 5
- Delområde 6
- Delområde 7
- Forbliver i landzone

Lokalplan nr. 237 - Bilag 3 - delområder

Målforhold ca.(A4): 1:6000

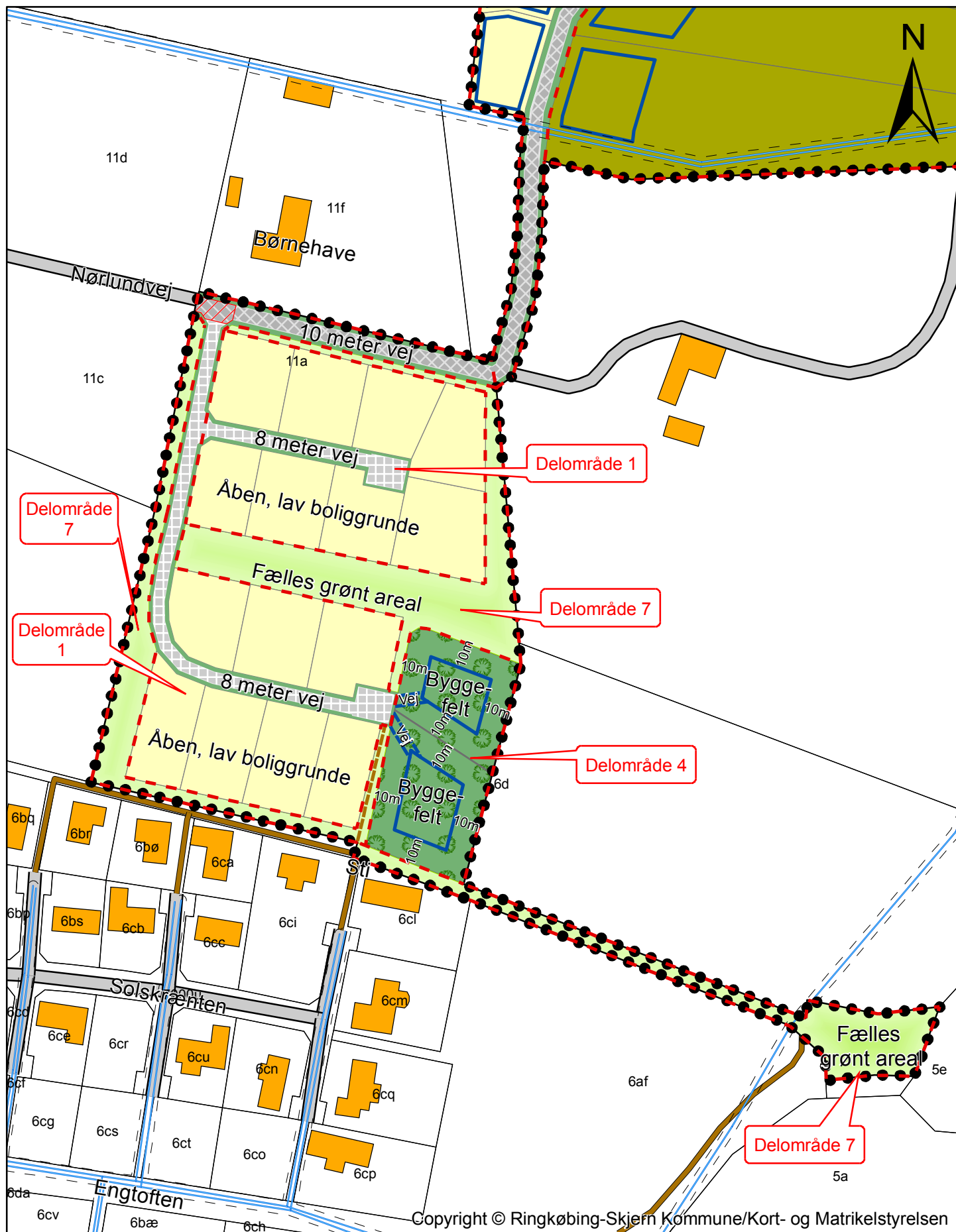
J.nr.: 20071296/reb

Dato: 9. dec. 2009

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
 Varde - Bramming - Grindsted
 Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Finderupsvej 5B St., 01,
 6900 Skjern
 tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04
 skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk



Copyright © Ringkøbing-Skjern Kommune/Kort- og Matrikelstyrelsen

Signaturforklaring

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Lokalplangrænse | Hastighedsdæmpning |
| Delområdeafgrænsning | Vejadgang |
| afløbsledninger | Vejrabat |
| 2m beskyttelse af afløbsledninger | Offentlig vej |
| Nye stier | Private fællesveje |
| Eksis. sti | Fælles grønne arealer |
| Eksis. vej | Skovparceller |
| Byggefelt | Åben, lav boliggrunde |

Lokalplan nr. 237 - Bilag 4b - Delområde 1, 4 og 7 Arealanvendelse og udstykningsplan

Målforhold ca.(A4): 1:2000

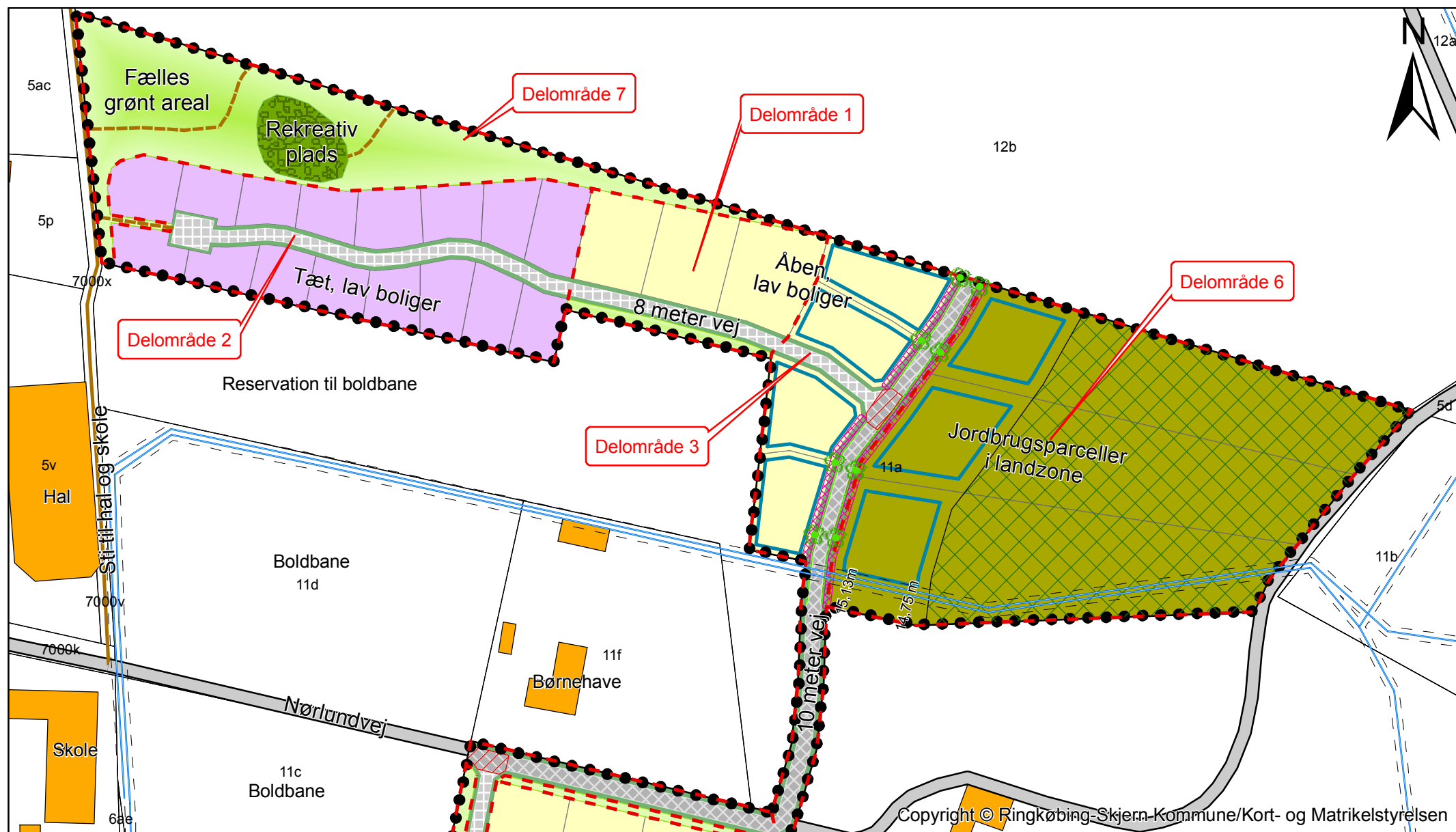
J.nr.: 20071296/reb

Dato: 21. okt. 2009

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Varde - Bramming - Grindsted
Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Finderupsvej 5B St., 01,
6900 Skjern
tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04
skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk



Signaturforklaring

	Lokalplangrænse		Nye stier		Off. vej		Rekreativ plads
	Delområdeafgrænsning		Træplacering		Private fællesveje		Tæt, lav boliggrunde
	Eksis. vej		Vejrabat		Jordbrugsparceller		Åben, lav boliggrunde
	Eks. sti		Byggefelt		Fælles grønne arealer		Eng- og græsningsareal
	2m besk. afløbsledninger		Hastighedsdæmp.		Græsarmertingsten		Vedligeh. af grundejerforening
	afløbsledninger						

Lokalplan nr. 237 - Bilag 4c - Delområde 1, 2, 3, 6 og 7 Arealanvendelse og udstykningsplan

Målforhold ca.(A4): 1:2000

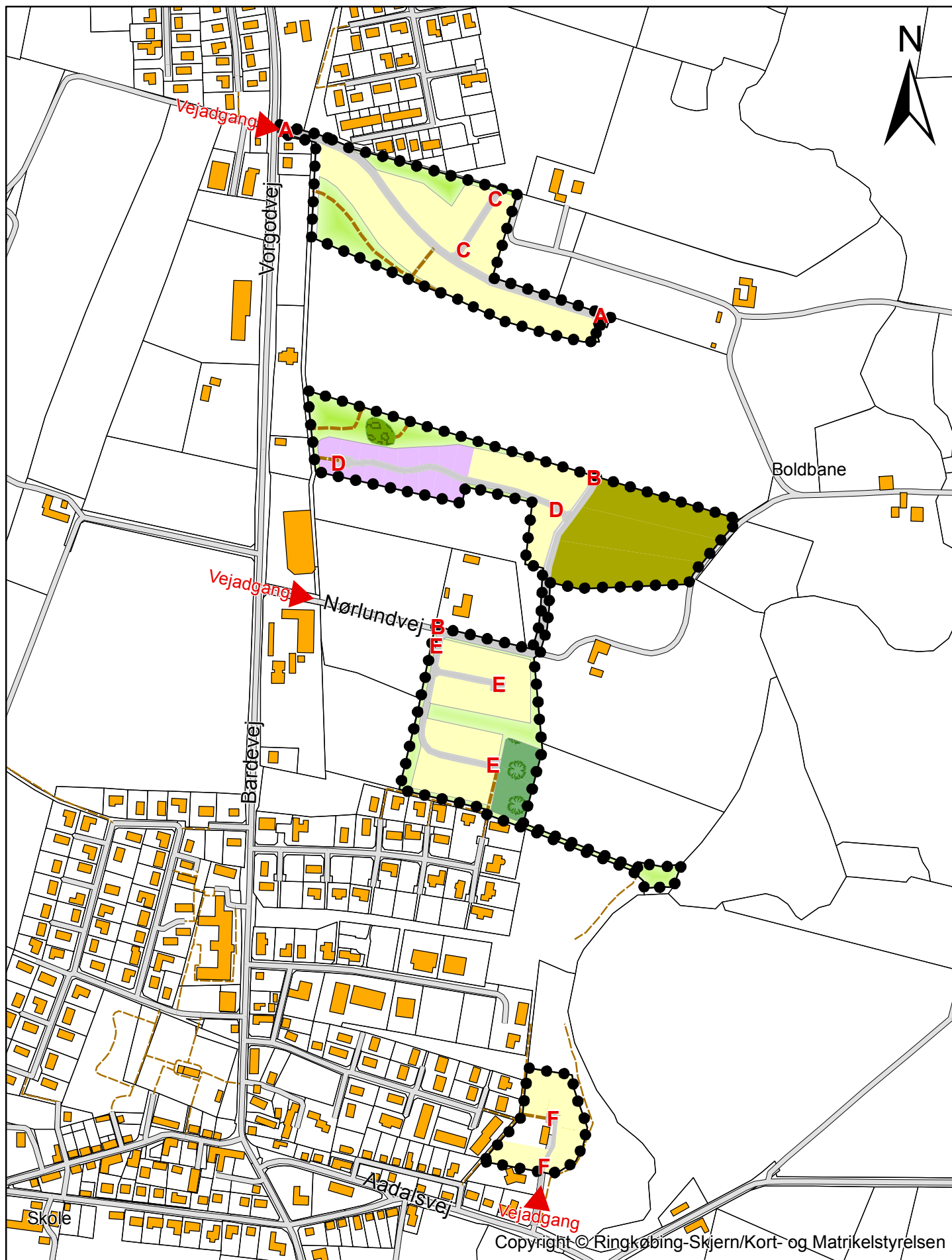
J.nr.: 20071296/reb

Dato: 9. dec. 2009

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S
Varde - Bramming - Grindsted
Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Finderupsvej 5B St., 01,
6900 Skjern
tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04
skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk



Signaturforklaring:

 Områdeafgrænsning

Lokalplan nr. 237 - Bilag 5 - Vejadgang og overordnet arealanvendelse

Målforhold ca.(A4): **1:6000**

J.nr.: 20071296/reb

Dato: 24. aug. 2009

LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S

Varde - Bramming - Grindsted

Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm



Finderupsvej 5B St., 01,
6900 Skjern
tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04
skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk

Copyright © Ringkøbing-Skjern/Kort- og Matrikelstyrelsen

Tillæg vedrørende høringsforløbet

Forslag til lokalplan nr. 237 for et område til boligformål mellem Vorgod og Barde samt kommuneplantillæg.

- Forslagene har været fremlagt fra den 5. maj til den 28. juli 2009, i alt 12 uger. Grundet nedenstående ændringer blev offentlighedsfasen forlænget med 4 uger.

I forbindelse med offentlighedsperioden er planafdelingen blevet opmærksom på at lokalplanen ved en fejl mangler at medtage nedenstående.

Lokalplanens område overlapper gældende lokalplan nr. 14, nr. 64, nr. 81 og nr. 82. Desuden del af 2bu og 2x Barde By, Vorgod samt litra "y" Vorgod By, Vorgod og del af 11f Vorgod by, Vorgod er også omfattet af lokalplanforslaget.

- De ovenstående matrikelnumre tilføjes til § 2.1. Matrikeloversigt.

- Følgende tilføjes til § 13 Lokalplan og byplanvedtægt:

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 14 for et område ved Klematisvej i Barde, vedtaget 14.08.1979, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 64 for en børneinstitution i Vorgod-Barde, vedtaget 08.02.1994, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 81 for overførsel af arealer til byzone i Vorgod-Barde, vedtaget 08.08.2000, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 237 ophæves lokalplan nr. 82 for et bolig- og let erhvervsområde ved Hunnerupvej i Barde, vedtaget 14.08.1979, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 237.

- Kortbilag 4b og 4 c er tilrettet, da en udvidelse af børnehaven kræver at den del af Nørlundvej, som er beliggende syd for matrikel 11f, Vorgod by, Vorgod, flyttes ca. 3 meter mod syd.
- Det udlagte rekreative område på bilag 4c, som er beliggende mellem de to parcelhusområder, vil derfor blive indskrænket med tilsvarende ca. 3 meter.
- Derudover er lokalplanområdet samlete areal blevet lidt mindre med pga. flytning af vejen. Arealet er herefter 126.295 m², hvilket vil blive tilrettet i lokalplanens redegørelsesdel.

De ovenstående tilføjelser blev tilrettet i planforslagene og lagt ud på kommunens hjemmeside. Myndigheder samt berørte grundejere blev orienteret om ændringerne, samt den forlængede offentlighedsfase.

Den 16. maj 2009 blev der afholdt Borgermøde i Vorgod-Barde hallen, hvor planforslagene blev fremlagt og drøftet.

Forslag til lokalplan nr. 237 samt tillæg nr. 32 blev endelig vedtaget den 10. november 2009.

Lokalplanen blev ikke offentlig bekendtgjort, da administrationen blev gjort bekendt med at de udlagte jordbrugspareller (delområde 6) ved en fejl er blevet placeret delvist i byzone og landzone. Dette er ikke i overensstemmelse med landbrugslovens bestemmelser for jordbrugspareller. Grænsen flyttes således at hele delområde 6 er beliggende i landzone. Det oplyses at bebyggelse på jordbrugsparellerne kræver en landzonetilladelse. Kortbilag, bestemmelser samt redegørelsesdelen i lokalplanen tilrettes i overensstemmelse hermed. Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 1997 tilrettes i overensstemmelse med ovennævnte. Endvidere tilrettes Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 1997 med følgende:
Rammeområde V-BB13 ændres så bebyggelsen kan opføres i op til to etager.
Rammeområde V-BB15 ændres så bebyggelsen kan opføres i op til to etager.

Grundet ovennævnte blev lokalplanen sendt ud i en fornyet offentlighedsfase på 2 uger fra den 15. december 2009 – 29. december 2009.

Lokalplanen blev endelig vedtaget 9. februar 2010.