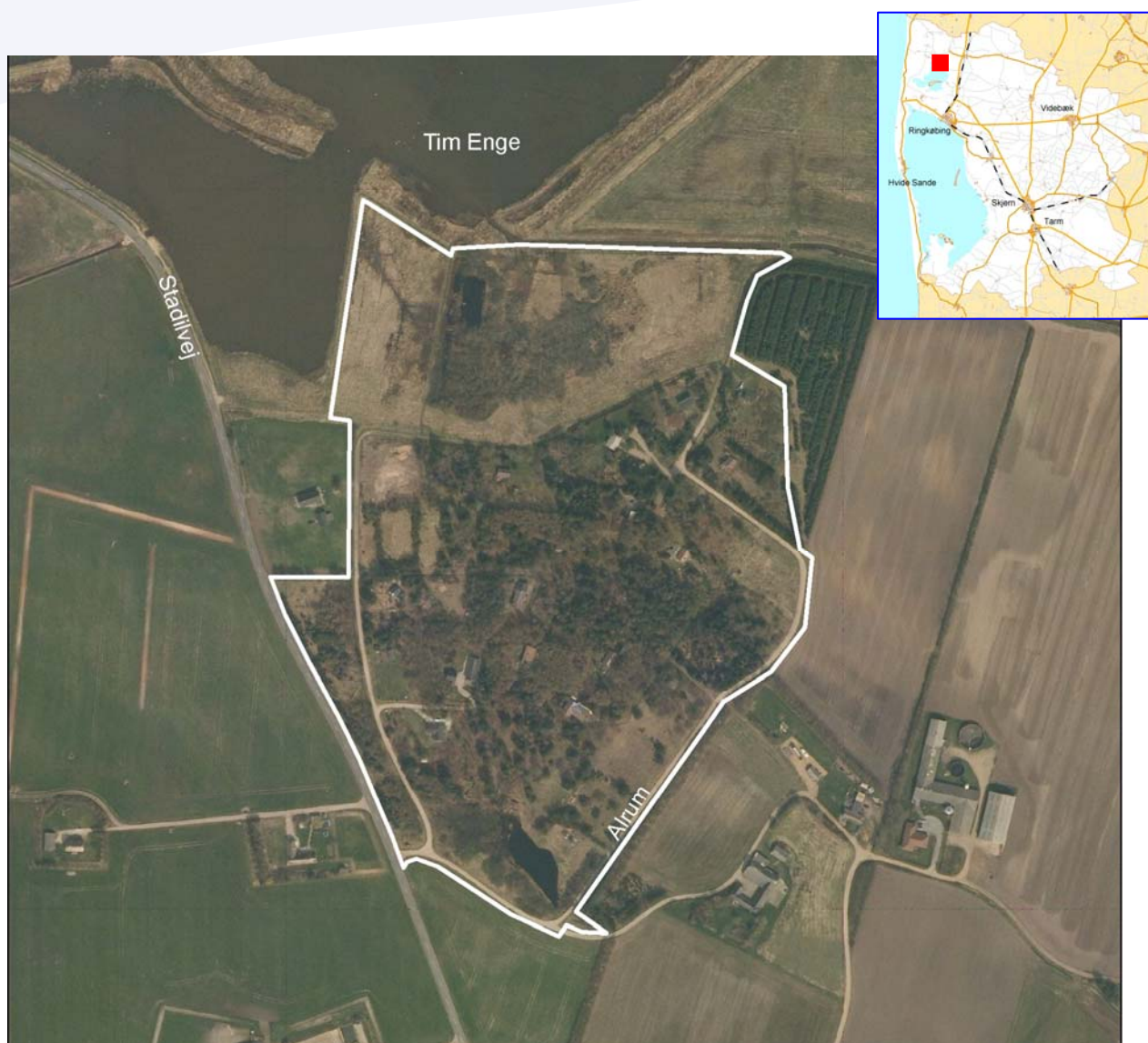


Lokalplan nr. 251

For et område til sommerhusformål ved Alrum, Stadil



© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

13. december 2011



Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling.

Nærmere oplysninger:

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
Planlægger: Stine Mark Würtz, tlf. 9974 1115

Forsidebilledet viser lokalplanområdets afgrænsning.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil



Vejledning

Hvad er en lokalplan? side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 11

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 14

6. Bebyggelsens udseende side 15

7. Ubebyggede arealer side 15

8. Veje, stier og parkering side 16

9. Tekniske anlæg side 16

10. Grundejerforening side 16

11. Lokalplan og byplanvedtægt side 17

12. Servitutter side 17

13. Retsvirkninger side 17

Vedtagelse side 19

Offentlig bekendtgørelse side 19

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

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.

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 virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 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. 22

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen.

Redegørelse Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil



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

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan nr. 251 afløser Byplanvedtægt nr. 5, tidligere Ringkøbing Kommune, der siden oktober 1973 har været gældende for området.

Byrådet for Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på et møde den 16. september 2008, at der kunne igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Den aktuelle baggrund for udarbejdelse af ny lokalplan for et eksisterende sommerhusområde er, at

Alrum-Stadil Grundejerforening ønsker, at udtræde af et dige- og pumpelag, hvormed det nordvestlige hjørne af sommerhusområdet bliver oversvømmet og kommer til at indgå mere naturligt som en del af den gennemførte naturgenopretning med oversvømmelse af Tim Enge.

Formålet med lokalplanen er at ændre arealanvendelsen af den nordvestlige del af lokalplanområdet fra fælles friareal til naturområde. Området vil dog fortsat tilhøre og må anvendes af grundejerne.

Redegørelse

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

Lokalplanområdet

Området er beliggende ca. 1,5 km sydøst for Stadil by og nordøst for Stadil Fjord. Lokalplanområdet afgrænses mod nordvest af diger mod de oversvømmede Tim Enge. Området afgrænses i øvrigt af det åbne land. Lokalplanområdet afgrænsning kan ses på side 5.

Området, der udgør et samlet areal på ca. 15 ha., er et eksisterende sommerhusområde, der ligger indenfor kommuneplanens afgrænsning af områder til sommerhusformål.

Området omfatter 32 sommerhusgrunde med tilhørende fælles friarealer, veje og stier. De eksisterende sommerhuse er opført i træ og mursten i en etage. 12 af sommerhusgrundene er ubebyggede.

Gennemsnitstørrelsen for grundene er ca. 2.500 m². de fleste ligger mellem 2.000 og 2.500 m². Enkelte grunde er dog mellem 3.500 og 4.000 m². Området vejbetjenes via Stadilvej, der ligger vest for lokalplanområdet, til områdets fælles veje.

Områdets natur er karakteriseret ved lukkede skovområder, som grænser helt op til åbne arealer af sø, eng, mose og hede.

Beskyttet sø, eng og mose er registreret i den nordlige del af lokalplanområdet, og i den sydlige del af lokalplanområdet er der registreret beskyttet sø, mose og hede iht. Naturbeskyttelsesloven. Midt i lokalplanområdet er der registreret beskyttede sten- og jorddiger iht. Museumsloven § 29a. Midt i området er et vandløb, der strækker sig fra det fælles friareal mod nord, og deler sig i to årer i den østlige del af lokalplanområdet.



De lukkede skovområder grænser helt op til det åbne land i den nordlige del af lokalplanområdet

Mod nord er etableret et fælles friareal på ca. 4 ha. for områdets grundejere. På arealet er følgende beskyttede naturtyper sø, mose og eng lokaliseret, hvorfor det fælles friareal opleves som uanvendeligt til fællesophold på grund af meget fugtigt og delvist lettere sumpet bundjord.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nordvest afgrænses lokalplanområdet af diger, der afgrænser de oversvømmede Tim Enge.

Vest for lokalplan området er et habitatområde udpeget. Habitatområder udpeges for at beskytte og bevare bestemte naturtyper og arter af dyr og planter, som er af betydning for EU.

Mod øst og syd afgrænses lokalplanområdet af åbne marker.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplan opdeles i delområderne I og II. Delområde I udlægges til sommerhusformål med fælles friarealer, veje og stier. Delområde II udlægges til naturområde.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til sommerhusformål, dvs. et fritidsområde, der primært benyttes i sommermånederne. Således må området ikke benyttes til længerevarende ophold i vinterperioden fra 1. oktober til 1. april.

Der kan på hver enkel parcel udelukkende etableres ét sommerhus med tilhørende garage, udhus og lign.



Sommerhusbebyggelse lokaliseret i de lukkede skovområder

Redegørelse Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

Ca. 1 ha. af det nuværende fælles friareal mod nordvest vil med lokalplanens vedtagelse ændre områdets arealanvendelse til naturområde.

Bebyggelse

Med lokalplanen fastsættes en række bebyggelsesregulerende bestemmelser, således at både ny bebyggelse og ændringer af de nuværende sommerhuse, udføres med en størrelse og udformning, der er i tråd med den eksisterende bebyggelse, og således at området kommer til at fremstå som et fritidsområde.

Bebyggelser skal opføres som ét-plans fritidshuse, hvor selve boligarealet max. må udgøre 120 m², derudover må der opføres udhus og garage med at samlet areal på 35 m².

Udstykning

Da lokalplanen afløser den eksisterende Partiel Byplanvedtægt nr. 5, åbnes der ikke mulighed for yderligere udstykning indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Natur

Lokalplanområdet er karakteriseret ved tæt skovbevoksning og åbne engarealer. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der sikrer områdets naturlige bevoksning og terræn.

Ved ny bebyggelse og anlæg skal der tages hensyn til områdets naturlige vegetation og terrænforhold.

Trafik

Lokalplanområdet trafikforsynes via Stadilvej.

Lokalplanen udlægger ikke nye vej- eller stiarealer, men fastholder matrikelkortets eksisterende vejarealer. I ældre sommerhusområder vil der ofte være uoverensstemmelse med vejens faktiske forløb i marken og matrikelkortets visning. Derfor er lokalplanens vejudlæg alene et princip for vejbetjeningen. Vejens præcise placering i marken kan alene bestemmes konkret i hvert enkelt tilfælde.

Derudover kan man med en lokalplan udelukkende fastlægge vejudlæg, men ikke hvem der har "ret" til at benytte vejen eller vejudlægget.

Ringkøbing-Skjern Kommune har den 20.06.2007 truffet beslutning om, at private fællesveje i kom-

munens sommerhusområder skal administreres som private fællesveje i bymæssig bebyggelse (Privatvejlovens §13 stk. 2). Private fællesveje i byer og bymæssige områder er som udgangspunkt åbne for almindelig færdsel og kan indgå i det lokale vejnet.

Grundejerforening

Områdets grundejerforening skal drive og vedligeholde områdets fælles friarealer, veje og stier, samt naturområde.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Naturgenopretning - Tim Enge

Nord for lokalplanområdet er Tim Enge. I udgangen af 2006 gennemførte det tidligere Ringkøbing Amt og områdets berørte lodsejere en naturgenopretning med oversvømmelse af Tim Enge.

Ringkøbing Amt udpegede gennem den tidligere regionplan en række lavbundsarealer, hvor der er mulighed for genopretning af vådområder. Hensigten er at genskabe vådområder, som kan omsætte og nedbryde en del af den nitrat, der tilføres vandmiljøet fra de dyrkede arealer.

Denne udpegning af mulige vådområder er gennemført som led i Vandmiljøplan II, hvormed Folketinget har besluttet, at der på landsplan skal genskabes ca. 10.000 ha vådområder. Et af de vådområder, som det tidligere Ringkøbing Amt har udpeget som et vådområde omfatter det 160 ha store område i pumpelaget Tim Enge imellem vandløbene Tim Å og Madum Å.



Lokalplanområdets afgrænsning mod Tim Enge.

Redegørelse

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

Lokalplanområdets nordvestlige del afgrænses pt. af et dige, som gør at lokalplanområdets nordlige del ikke pt. indgår som en del af naturgenopretningen. Med lokalplanens og kommuneplantillæggets vedtagelse åbnes der mulighed for at den nordvestlige del af matrikel nr. 1g, Alrum By, Stadil kan indgå som en naturlig del af genopretningsprojektet ved Tim Enge, når diget fjernes.

Konsekvenser for vådlægningen af en del af matrikel 1g, Alrum By, Stadil

I Tim Enge er den laveste halvdel af den ca. 100 ha store sø, der er blevet dannet som følge af naturgenopretningen, blevet permanent vanddækket. Den nordvestlige del af matr. nr. 1g er en del af det pumpelag, der indgår i naturgenopretningen af Tim Enge. Således hæves vandstanden, når diget mod vest fjernes. Vandstandshævningen i pumpelaget vil dog ikke berøre grundejerforeningens øvrige arealer, da disse er beskyttet af et dige mod øst og i øvrigt er beliggende på højere beliggende højdekurver.



De hvide linier markerer områdets højderkurver og illustrerer, at bebyggelserne i Alrum er højt beliggende i fht. Tim Enge. Den lyseblå markering illustrerer pumpelaget. Den nordvestlige del af matr. nr. 1g er således også omfattet af pumpelaget.

Terrænet omkring de lavest liggende bebyggelser indenfor lokalplanområdet ligger imellem terræn kote 3,0 m og 3,5 m. Det vurderes derfor, at afvandsforholdene i og omkring bebyggelserne i Alrum forbliver uændrede ved ændret arealanvendelsen af den nordvestlige del af matr. nr. 1g, Alrum By, Stadil.

Desuden vil et vanddækkende område, uden de iøjnefaldende diger, der i dag omkranser matriklen 1g, vil falde bedre ind i helheden og give en naturlig sammenhæng med den for nylig udførte naturgenopretning på naboarealerne.

Forholdet til kysten

Hele lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. I lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanen er en ændring af den eksisterende byplanvedtægt, som er delvist bebygget. Grundet dette vurderes det, at der således ikke vil ske nogen yderligere negativ påvirkning af kysten.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse Nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000 områder,
- at yngel- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Stadil Fjord er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanområdet ligger således indenfor et såkaldt "Natura 2000-opland".

Redegørelse Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for hverken Natura 2000-områderne eller bilag IV arterne vest for lokalplanområdet, da lokalplanen er en ændring af den eksisterende byplanvedtægt som er delvist bebygget. Formålet med lokalplanen er at fastholde området nuværende karakter og at det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet anvendes til naturområde, hvorved det skønnes, at forholdene for dyr og planter forbliver uændret eller forbedres.

Beskyttet sø, mose, ferske enge og hede

I den nordlige del af lokalplanområdet er der registreret sø, mose og ferske enge, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette område udlægges i lokalplanen til naturområde og fælles friareal. I den sydlige del af lokalplanområdet er der registreret sø, mose og hede, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette område udlægges til sommerhusformål og fælles friareal. Der må ikke foretages ændringer af sø og mose uden der er søgt dispensation hos Miljø og Natur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Lokalplanen er en ændring af den eksisterende byplanvedtægt, som udlagde området til sommerhusområde før lovens ikrafttrædelse 1. juni 1992. Derfor gælder beskyttelsen for sø, ferske enge og hede kun ved ændret anvendelse til landbrugsformål.

Beskyttede sten- og jorddiger

Et sten- og jorddige midt i lokalplanområdet er beskyttet iflg. Museumsloven § 29a (se Bilag 2, Eksisterende forhold). Der må ikke foretages handling der kan medføre ændringer i digets tilstand uden at Miljø og Natur, Ringkøbing-Skjern Kommune giver tilladelse hertil.

Beskyttede vandløb

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af en 150 m beskyttelseslinje langs Tim Å. Ved nybyggeri eller ombygning skal der søges om dispensation ved Miljø og Natur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Kirkezone

Den vestligste del af lokalplanområdet er omfattet af Kirkezone III. Ingen bebyggelse over 8½ m må placeres inden for en afstand af 300 m fra en kirke, jf. Naturbeskyttelseslovens § 19.



Stadil Kirke vest for lokalplanområdet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget af Byrådet den 16. november 2010 og gældende fra offentliggørelsen. Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 42so005.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet de eksisterende rammer fastlægger, at 25 % af arealet udlægges til større samlede friarealer. De nye rammer udlægger den nordlige ubebyggede del af sommerhusområdet til naturområde.

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 22, for Ringkøbing-Skjern Kommune offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Partiel Byplanvedtægt nr. 5.

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5, for tidligere Ringkøbing Kommune, omfattende et sommerhusområde i Alrum, Stadil. Ved Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 5, for tidligere Ringkøbing Kommune.

Miljøforhold

Opvarmning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmekorsyning. Sommerhuse skal opvarmes med individuel opvarmning.

Redegørelse

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser.

Kloakering

Spildevand skal nedsives på egen grund.

Jordforurening

Matr. nr. 1æ, Alrum By, Stadil er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) som muligt forurenede jord i henhold til lov om forurenede jord.

Dette betyder, at flytning af jord væk fra matriklen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Herefter skal der gives en tilladelse jf. lov om forurenede jord, § 8, hvis jorden ønskes flyttet. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelser.

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

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

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

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Ringkøbing-Skjern Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministe-

ren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

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 skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 4 stk. 2.

Screening af lokalplanforslaget

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

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

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførelse af ny fritidshuse.

Planens konsekvenser vurderes overvejende at være positive, idet planens formål er at ændre arealanvendelsen af den nordvestlige del af lokalplanområdet, således at området kan indgå som en naturlig del af naturgenopretningen ved Tim Enge.

Det vurderes, 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.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Ingen tilladelser fra andre myndigheder. Der henvises til afsnittet "Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse".

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 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5000.

Indledning

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området anvendes til sommerhusformål,

at den nordvestlige del af lokalplanområdet anvendes til naturområde,

at områdets præg af fritidshuse fastholdes,

at ombygninger af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse udføres i samme byggestil som områdets eksisterende bebyggelse,

at beplantning i området sker med respekt for områdets natur og landskabelige værdier.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ og 1ø, Alrum By Stadil.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanen opdeles i delområde I og II, som vist på Bilag 3.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

Delområde I

3.1. Området må kun anvendes til sommerhusformål.

Bortset fra kortvarige ferieophold må boligerne ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Bestemmelsen svarer til Planlovens § 40.

3.2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom indenfor området må der kun opføres en bolig med tilhørende garage, udhus eller lignende.

Planbestemmelser

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

3.3. De på vedhæftede bilag viste fællesarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer for bebyggelsen.

Delområde II

3.4. Området må kun anvendes til naturområde.

4. Udstykning

4.1. Området må ikke udstykkes yderligere.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Generelt

Ved placering af ny bebyggelse skal der tages størst mulig hensyn til grundens naturlige vegetation og terræn forhold.

Et af formålene med lokalplanen er at respektere områdets natur og landskabelige værdier.

5.2. Byggelinier

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra vej-, sti- og naboskel – dog 10,0 m. ved bebyggelse med stråtag.

5.3. Bebyggelsens omfang

Der må kun opføres ét sommerhus pr. ejendom med at samlet boligareal på max. 120 m².

Der henvises til beregningsregler i Bygningsreglementet 2010.

Derudover må der opføres garage og udhus med at etageareal på max. 35 m².

5.4. Småbygninger på højst 10 m²

På hvert matrikelnummer kan der opføres indtil 2 selvstændige småbygninger, når følgende betingelser er opfyldt:

- Arealet af den enkelte bygning må højst være 10 m².
- Afstanden til andre bygninger på samme matrikelnummer skal være mindst 2,5 m.
- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 m over terræn.

Småbygninger må ikke opføres nærmere skel end 5 m.

5.5. Etager

Bygninger må kun opføres i én etage.

5.6. Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 5 m. Skorsten og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Facader

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

6.2. Tagmaterialer

Til bygningsdele må kun anvendes tegl (ikke glaserede), eternit, skifer, tagpap eller stråtag.

Tage må ikke etableres som blanke eller reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller. Glansværdien må dog max. være 30‰ og refleksionsværdi max. 2,5%.

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

6.3. Farver

Udvendige bygningssider, herunder tage, sokler, må kun fremtræde i farver dannet af sort, hvid eller jordfarver.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Naturområde

Naturområde begrænses som vist på Bilag 3.

7.2. Øvrige ubebyggede arealer

De arealer, der med vist priksignatur på Bilag nr. 3, må ikke bebygges, men udlægges som fælles opholdsareal for områdets bebyggelse.

7.3. Beplantning

Beplantning inden for lokalplanområdet skal ske med områdets karakteristiske beplantning. Der må ikke anlægges haver.

Bestemmelsen sikrer, at områdets karakterer fastholdes – både for området som helhed og for den enkelte matrikel.

7.4. Belægning, terrasser, kørearealer mv.

Terrasser og andre arealer belagt med fliser, træ el. lign. må kun anlægges i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen, og kun med det formål at tjene som opholdsareal.

I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås som en afstand af få meter.

7.5 Køre og vendearealer på den enkelte grund må kun belægges med fast belægning i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.

I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen skal forstås som en afstand af få meter. Indkørsler må således kun forsynes med fast belægning tæt på huset.

Planbestemmelser

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

Som synlig og ikke fast belægning må kun anvendes sand- og grusmaterialer, der er naturlige for området.

Der må ikke anvendes f.eks. knust granit som ikke fastbelægning.

7.6. Stakitter, mure, fodhegn mv.

Stakitter, plankeværk og læmure må kun etableres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærme ved opholdsarealer.

I umiddelbar tilknytning til bebyggelsen forstås som en afstand på få meter.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje og stier

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Stadilvej, som vist på Bilag 3.

De eksisterende veje og adgangsforhold bliver fastholdt med lokalplanen.

Der udlægges areal til veje og stier i princippet som vist på Bilag 3

Lokalplanen udlægger ikke nye vej- eller stiarealer, men fastholder matrikelkortets eksisterende vejarealer. Der vil kunne være uoverensstemmelse mellem vejens faktiske forløb i marken og matrikelkortets visning, hvilket dermed også vil være tilfældet på Bilag nr. 3. Derfor er lokalplanens vejudlæg alene et princip for vejbetjeningen, vejens præcise placering i marken kan alene bestemmes konkret i hvert enkelt tilfælde.

8.2. Parkering

Indenfor lokalplanområdet skal der ved ny bebyggelse etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der henvises i øvrigt til Parkeringsvedtægten for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 6 om bebyggelsens udseende.

10. Grundejerforening

10.1. Medlemspligt

Grunde indenfor lokalplanområdet er pligtet medlem af den til enhver tid værende lovlige grundejerforening for området.

Planbestemmelser

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

10.2. Grundejerforeningen skal forestå og stå for vedligeholdelse og drift af områdets veje, stier, fællesarealer og naturområder.

11. Lokalplan og byplanvedtægt

11.1. Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan nr. 251 ophæves Partiel Byplanvedtægt nr. 5, for tidligere Ringkøbing Kommune.

12. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

13. 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

Planbestemmelser

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil


Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 20. september 2011.



Iver Enevoldsen
Borgmester



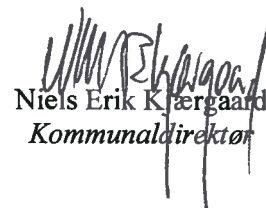
Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 13. december 2011.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

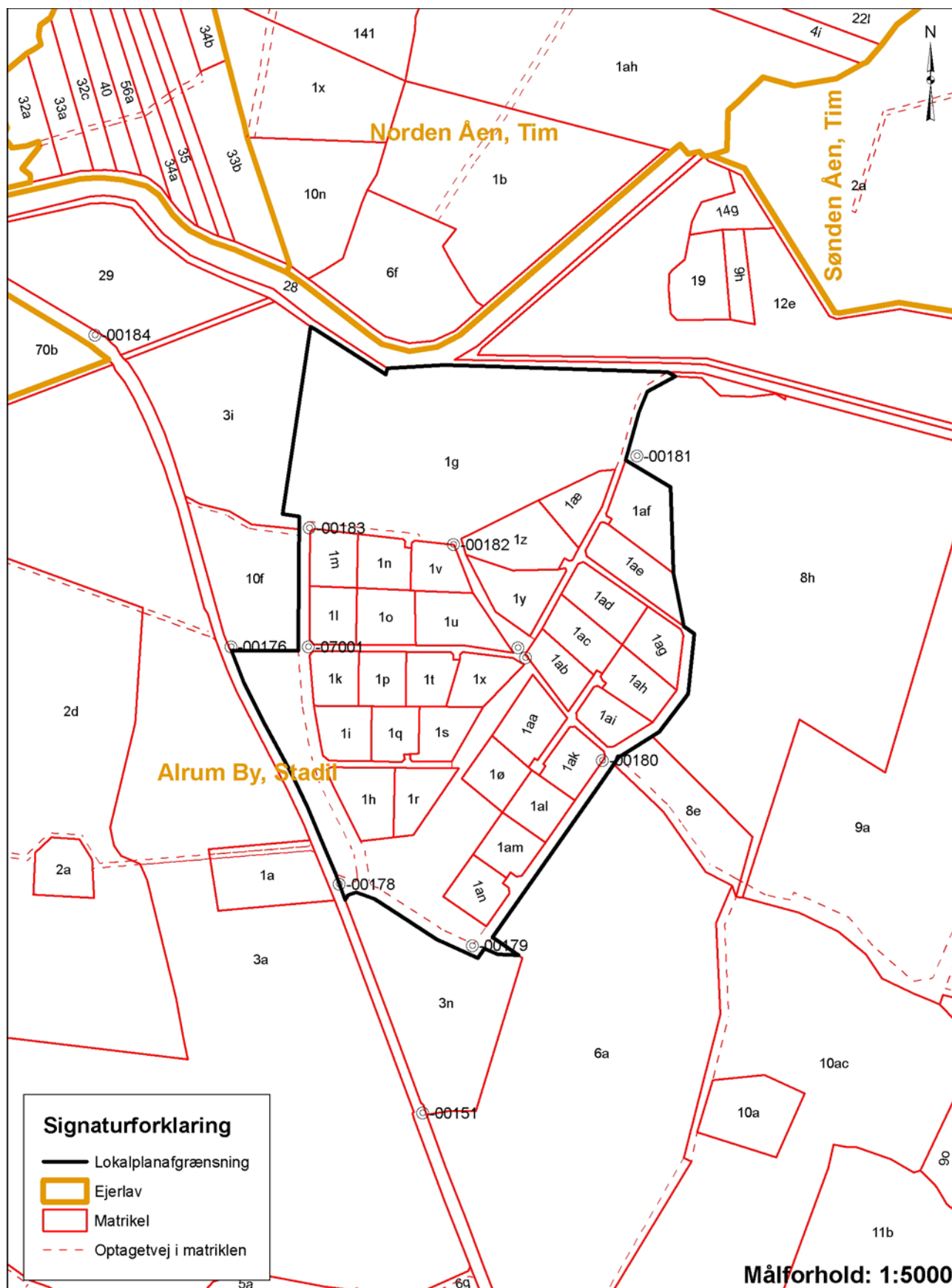
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 28. december 2011.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i Lov om Planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 251

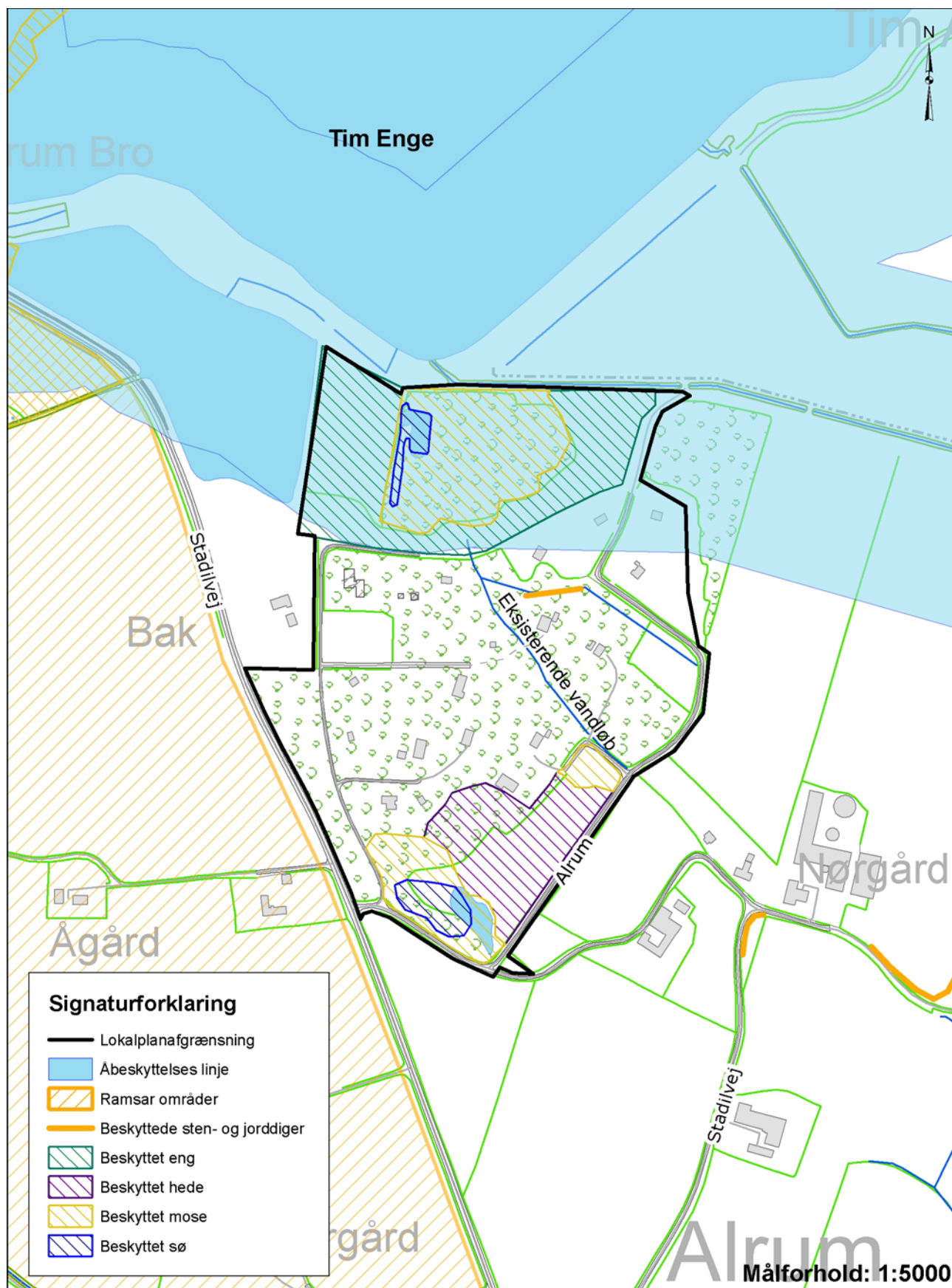
Sommerhusområde ved Alrum, Stadil



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 251

Sommerhusområde ved Alrum, Stadil

