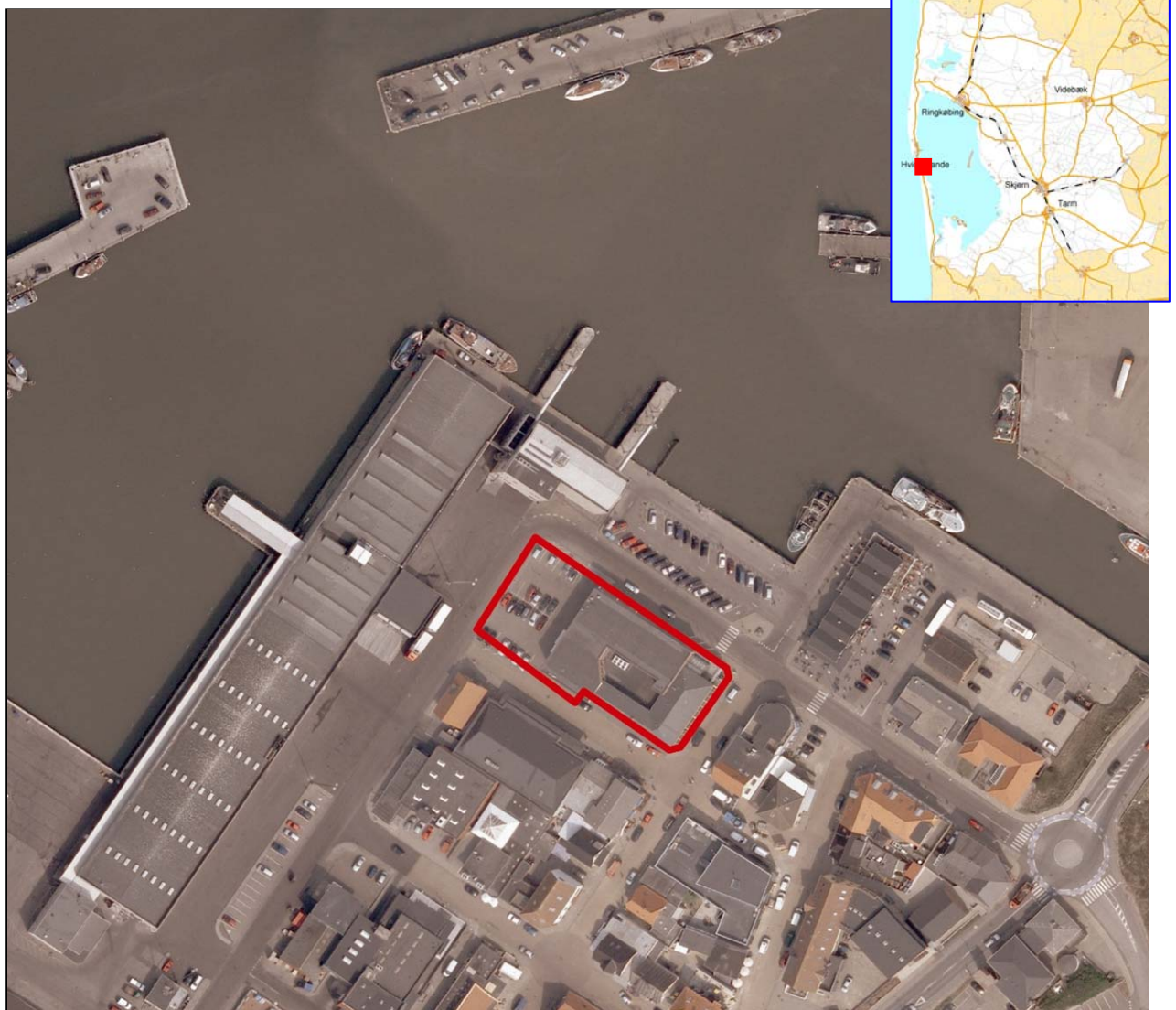


Lokalplan nr. 256

For et område til centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande



© Ortofoto og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

16. marts 2010



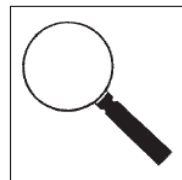
Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet for Th. Frydendahl Pedersen A/S af
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf. 7525 1300
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune

Nærmere oplysninger

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

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 7

Lokalplanens indhold side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 8

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 17

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg side 19

10. Miljø side 19

11. Grundejerforening side 20

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 20

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 21

14. Servitutter side 21

15. Retsvirkninger side 21

Vedtagelsespåtegning..... side 23

Offentlig bekendtgørelse side 23

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

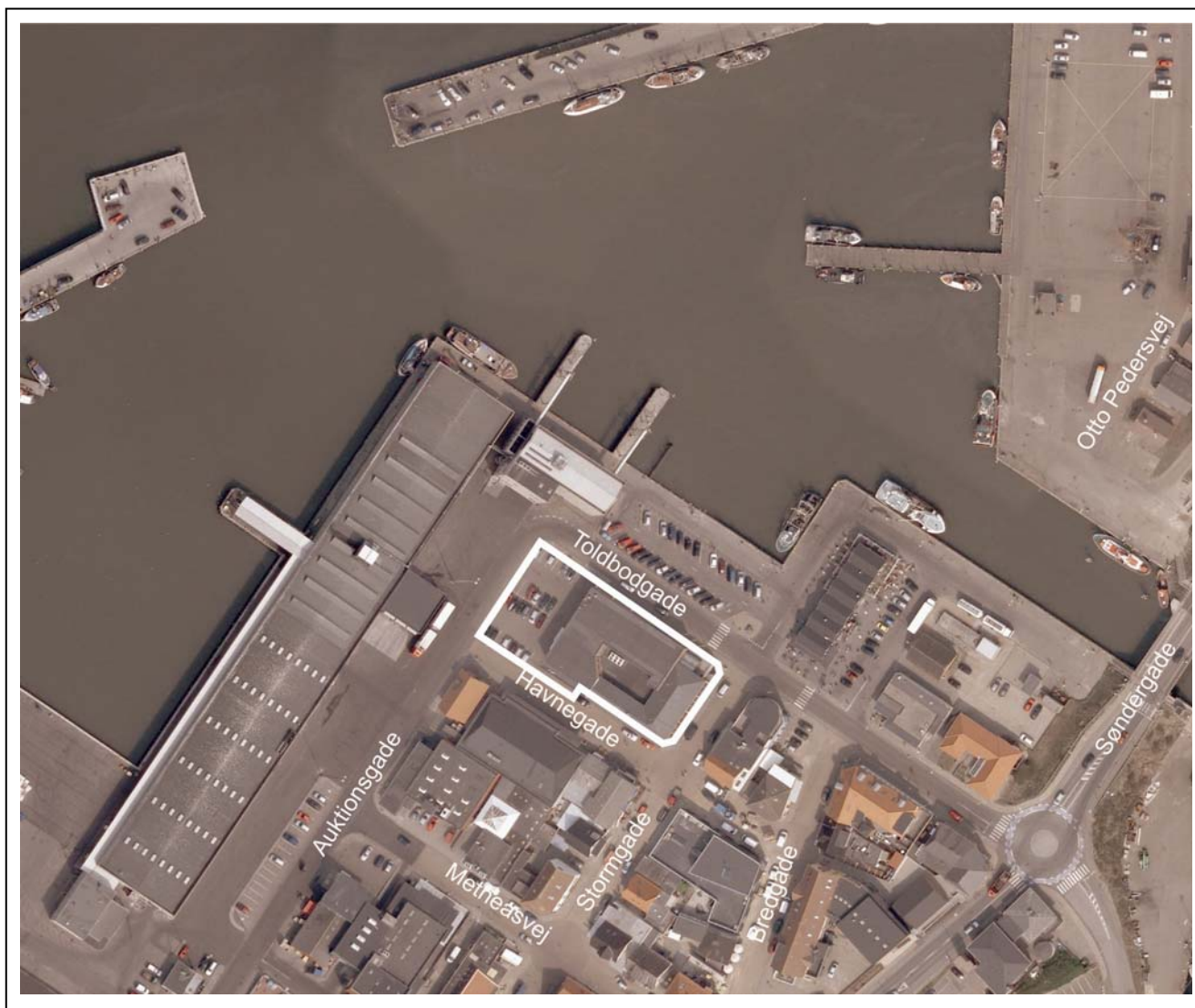
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 20

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 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 2.000. Luftfoto optaget i 2007

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra ejerne af ejendommen Stormgade 2, Hvide Sande om at indrette i alt ca. 6 lejligheder i og oven på den eksisterende bygning.

Lejlighederne tænkes dels indrettet i tidligere vod-binderi og lager på 1. sal, dels i nybyggeri opført på det eksisterende tag. I det foreliggende projekt påtænkes lejlighederne indrettet i 2 etager således at de enkelte lejligheder vil få adgang til såvel en fælles gårdhave på 1. sal som til egen tagterrasse på 2. sal.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ovennævnte ønsker.

Redegørelse

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

Lokalplanområdet

Beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Hvide Sande – umiddelbart syd for Hvide Sande Havn.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Havnegade, mod vest af Auktionsgade, mod nord af Toldbodgade og mod øst af Stormgade. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens bilag 1.

Størrelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 2.040 m² (ca. 0,2 ha).

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Nuværende anvendelse

Området anvendes til butiks-, kontor- og boligformål. Butiksformål i kælder, stueetage og 1. sal. Kontor- og boligformål på 1. sal. Den vestlige del af området anvendes til parkering.

Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen består af en toetages bebyggelse fra 1943, men er væsentligt om- og tilbygget i 2001. En del af bebyggelsen er udført med fladt tag og en del med afvalmet saddeltag med lav taghældning.



Indgangsparti til butikken Aktiv Super – Stormgade 2

I tilknytning til bebyggelsen er der ud mod parkeringspladsen opført en mindre bygning til gasdepot. Denne bygning er opført i 2000.



Bebyggelse og gasdepotbygning samt parkeringsareal set fra vest ved Auktionsgade

Trafikale forhold

Området er beliggende ved Stormgade, Toldbodgade, Auktionsgade og Havnegade, som alle er kommuneveje. Der foreligger kun trafiktælling for Toldbodgade. Her var der i 2008 en årsdøgntrafik på i alt 408 køretøjer målt hvor Toldbodgade munder ud i rundkørslen øst for lokalplanområdet.

Vejadgang til området sker fra såvel Stormgade, som fra de øvrige veje Toldbodgade, Auktionsgade og Havnegade. Havnegade er ensrettet mod Stormgade.



Facade mod den ensrettede Havnegade - set fra Stormgade

Der er etableret fortov langs alle vejene, der omkranser lokalplanområdet.

Parkering i forbindelse med bebyggelsen kan primært ske på parkeringspladsen vest for bebyggelsen, men kan også foretages som længdeparkering langs de omkransende veje.

Redegørelse Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

Landskab m.m.

Terrænet i området er plant og uden beplantning.

Miljøforhold

Inden for og i lokalplanområdets nærområde er der nogle køleanlæg, som påfører området en større støjbelastning end de vejledende grænseværdier tillader for boliger i bykerneområder. En forudsætning for gennemførelse af det ønskede projekt - om etablering af yderligere boliger på ejendommen - er derfor, at nye boliger og deres udeopholdsarealer sikres i forhold til støjkilderne. Dette kan ske ved støjisolering af facader og opholdsarealer og/eller ved at flytte/støjisolere køleanlæggene.

Lokalplanområdets omgivelser

Nordvest for området ligger der et isværk. Mod nord er der parkeringsarealer ned mod havnen. Mod øst og syd er der butikksbebyggelse og mod vest er der fiskeauktionshaller.

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan er det hensigten at gøre det muligt at etablere nye boliger inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse får et sådan udseende, at den indpasses bedst muligt i området, og at ny boligbebyggelse sikres mod virksomheds- og trafikstøj.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål herunder butikker, samt mindre ikke generende værkstedsfunktioner i tilknytning til en butik, kontorer, liberale erhverv, hotel/motel/restaurant og boliger.

Butikker må kun etableres i stueetage. Boliger må kun etableres i overetager.

Boliger må kun anvendes som helårsboliger.

Bebyggelse

Inden for lokalplanområdet må bebyggelse kun opføres som etagebebyggelse. Bebyggelsen skal opføres i minimum 2 etager og højst 3 etager. Den øverste etage tillades indrettet med boliger og tagterrasse. Bebyggelsen tillades opført med kælder.

Bebyggelsen skal opføres indenfor et i lokalplanen fastlagt byggefelt (se bilag 3). Bebyggelsen tillades opført med en højde på indtil 12,5 m.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 130.

Den eksisterende butik må udvides eller nyetableres, dog således at det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for området ikke overstiger 3.000 m². Dagligvarebutikker må højst være 3.000 m² og udvalgswarebutikker højst 1.000 m².

Ny bebyggelse skal tilpasses havnen og det maritime miljø. Arkitekturen skal således hente inspiration fra de eksisterende havnebygninger og – aktiviteter, så havnens karakter kan fastholdes – men gerne i et mere nutidigt formsprog.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelses materialer, farver, skilte m.v.



Udsigt mod nordøst set fra taget af den eksisterende bebyggelse

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der skal i henhold til ny parkeringsvedtægt reserveres areal til parkering ved nybyggeri:

Boliger:	1,5 pr. bolig
Butikker (supermarked):	1 pr. 13 m ² salgsareal
Lager og personalerum	1 pr. 60 m ² etageareal
Mindre butikker:	1 pr. 30 m ² salgsareal
Andre erhverv:	1 pr. 50 m ² etageareal
Restauranter o. lign.:	1 pr. 25 m ² etageareal
Hoteller/moteller:	1 pr. værelse

Redegørelse

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanens område ligger i byzone og er derfor pr. definition ikke beliggende i kystnærhedszone.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan vurderes at være ubetydelig, da lokalplanen omfatter et område, der hidtil har været bebygget og benyttet til centerformål. En øgning af etageantallet fra 2-3 etager vurderes som ubetydelig, idet området er omgivet af center- og erhvervsbebyggelse i 1½ til 2½ etager.

Endvidere kan det anføres, at lokalplanen ikke giver mulighed for en højere bebyggelse, end der er fastsat i den gældende kommuneplan og i den hidtil gældende lokalplan.

Detailhandel

I henhold til Planlovens § 5 må der bl.a. i bymidter udlægges arealer til butiksformål. Butikker til dagligvarer må i henhold til loven ikke overstige 3.500 m² og til udvalgsvarer ikke overstige 2.000 m².



Butiksgaden Stormgade – med kik til havnen

Der er i dag en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på i alt 2.821 m² (butik 1.980 m², kælderareal 841 m²).

Lokalplanen åbner mulighed for at udvide det eksisterende butiksareal, således at det samlede bruttoetageareal til butiksformål kan udgøre 3.000 m² (heri inkluderet personalefaciliteter).

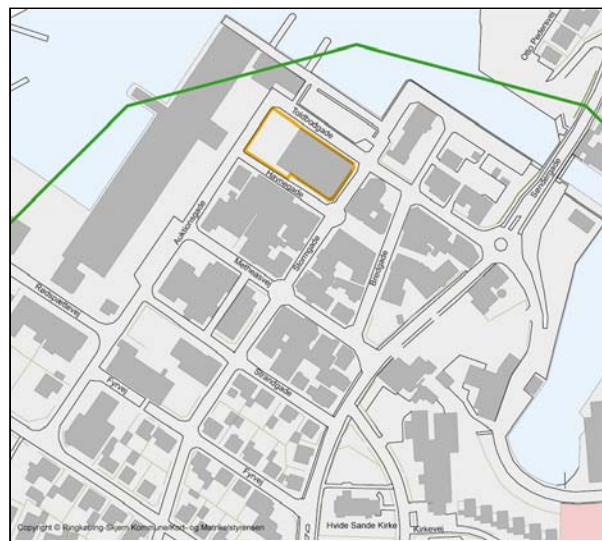
Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet (Planlovens §16)

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet eventuel butiksbebyggelse højst vil kunne udgøre 179 m², og dermed en uvæsentlig del af den samlede bebyggelse i området. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Naturbeskyttede områder

Hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for kirkebeskyttelse. Af lovens § 19 fremgår det, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.



Kirkebeskyttede arealer

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt er ophøjet til landsplandirektiv. I Regionplan 2005 er området beliggende i byzone. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Regionplan 2005.

Redegørelse Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

Kommuneplanen (Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune)

Lokalplanområdet ligger i Hvide Sande, der i Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune er udpeget som kommuncenter.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 2.C.01.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet lokalplanen åbner mulighed for en bebyggelsesprocent på 130, for bebyggelse i 3 etager, at bebyggelse skal placeres inden for byggefelt uden angivelse af husdybde og at der vest for Stormgade kan etableres støjfølsom arealanvendelse i form af boliger.

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

Kommuneplantillæg 20 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bestemmelser for butiksstørrelser. Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af det eksisterende butiksareal, således at i alt 179 m² fragar kommuneplanens samlede ramme på 3.500 m² for nybyggeri og omdannelse til butikformål i Hvide Sande bycentre.

Lokalplan nr. 79.

En del af lokalplan nr. 79 erstattes af lokalplan nr. 256 ved byrådets offentliggørelse af den endeligt vedtagne nye lokalplan. Den del, der erstattes, omfatter ejendommen del af matr. nr. 11 bø og del af 11 m Søgård Hgd., Holmsland Klit.

Den eksisterende lokalplan ophæves delvist - for at gøre det muligt at etablere nye boliger inden for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

I forhold til den eksisterende lokalplan er der foretaget følgende ændringer:

- Områdets anvendelse ændres fra at der ikke må etableres støjfølsom arealanvendelse som boliger, overnatningsfaciliteter og lignende vest for Stormgade - til, at der bl.a. kan etableres nye boliger og hoteller inden for området.

- Parkeringskravet ved ny bebyggelse og ændret anvendelse.
- Bebyggelsesprocenten ændres fra 110 til 130.
- Etageantal ændres fra 2½ etage til 3 etager.

Med offentliggørelse af lokalplan nr. 256 aflyses lokalplan nr. 79 for de dele, som er omfattet af lokalplan nr. 256.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt og forblivelsespligt.

Grundvand

Området er i landsplandirektivet/Regionplanen udpeget som område med begrænsede drikkevandsinteresser (OBD-områder). Jf. Regionplanen kap. 2.7 er der ingen særlige retningslinier for OBD-områder.

Kloakering

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

Jordforurening

Matr. nr. 11 bø Søgård Hgd., Holmsland Klit ligger i byzone. Byzonearealer er pr. definition forurenede, se Lov om forurenede jord.

Ligeledes er matr. nr. 1bø kortlagt som muligt forurenede, kortlagt på vidensniveau, V1.

Kortlægningen er sket på baggrund af oplysninger om, at der tidligere har været benzin salg på ejendommen.

Dette betyder, at Kommunens Miljø og Naturafdeling skal give en tilladelse, som kan indeholde vilkår om gennemførelse af afværgeforanstaltninger,

- hvis anvendelse, af det kortlagte areal skal ændres til følsomt formål som bolig, institution, eller lignende, jf. lovens § 8, eller
- hvis der skal foretages bygge- eller anlægsarbejder.

Trafikstøj

Der foreligger kun trafiktal for Toldbodgade, som målt ved rundkørslen øst for lokalplanområdet - i 2008 havde en årsdøgnstrafik på 408 køretøjer.

Med udgangspunkt i den registrerede trafikmængde

Redegørelse

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

er det ikke umiddelbart nødvendigt at etablere af-skærmningsforanstaltningen for at sikre lokalplan-området mod trafikstøj.

Andre støjende aktiviteter

Der er etableret køleanlæg på taget af ejendommen omfattet af lokalplanen (Stormgade 2) og på taget af henholdsvis Hvide Sande Isværk (Toldbodgade 1) og Edgar Madsen Fiskeeksport (Metheasvej 10).

Forud for lokalplanarbejdet er der blevet foretaget en støjmåling på taget af Stormgade 2. Støjmålingen viser, at støjniveauet – i forhold til vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs i bykerner – er ca. 11 dB(A) for højt i nattetimer 1 dB(A) i dagtimer. Støjmålinger viser endvidere, at støjen primært kommer fra køleanlægget på taget af Stormgade 2 og fra Hvide Sande Isværk.

For at nedbringe støjniveauet vil køleanlægget på ejendommen inden for lokalplanområdet (Stormgade 2) blive isoleret og flyttet ned på vestgavlen af bygningen. Der er endvidere givet accept fra Hvide Sande Isværk om, at køleanlægget om nødvendigt vil blive flyttet til nord eller vestside af isværkets bygning. Med disse tiltag og støjisolering i facader på ny boligbebyggelse forventes de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder ikke at blive overskredet.



Køleanlæg på taget af Stormgade 2

Museumslov

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til

kulturministeriet eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter 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. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

Miljøvurdering

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

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

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

Screening af lokalplanforslaget

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

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

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.

Redegørelse Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

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; Rentemestervej 8, 2400 København NV, email:nkn@nkn.dk mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, idet området ligger nærmere end 300 m fra Hvide Sande Kirke (se Bilag 3, Arealanvendelse). I henhold til loven må der ikke uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommunes Miljø og Naturafdeling opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 11 bø Søgård Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 04.09.1940.

Titel: Dok. om byggelinier mv.

Tinglyst: 03.02.1959.

Titel: Dok. om adgangs begrænsning mv.

Tinglyst: 17.03.1962.

Titel: Dok. om adgangs begrænsning mv.

Tinglyst: 04.11.1969.

Titel: Dok. om oversigt m.v.

Tinglyst: 19.08.2003.

Titel: Lokalplan nr. 79 samt tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2000.

Tinglyst: 08.03.2004.

Titel: Lejekontrakt til Th. Frydendahl Pedersen A/S (Kontrakt nr. 287)

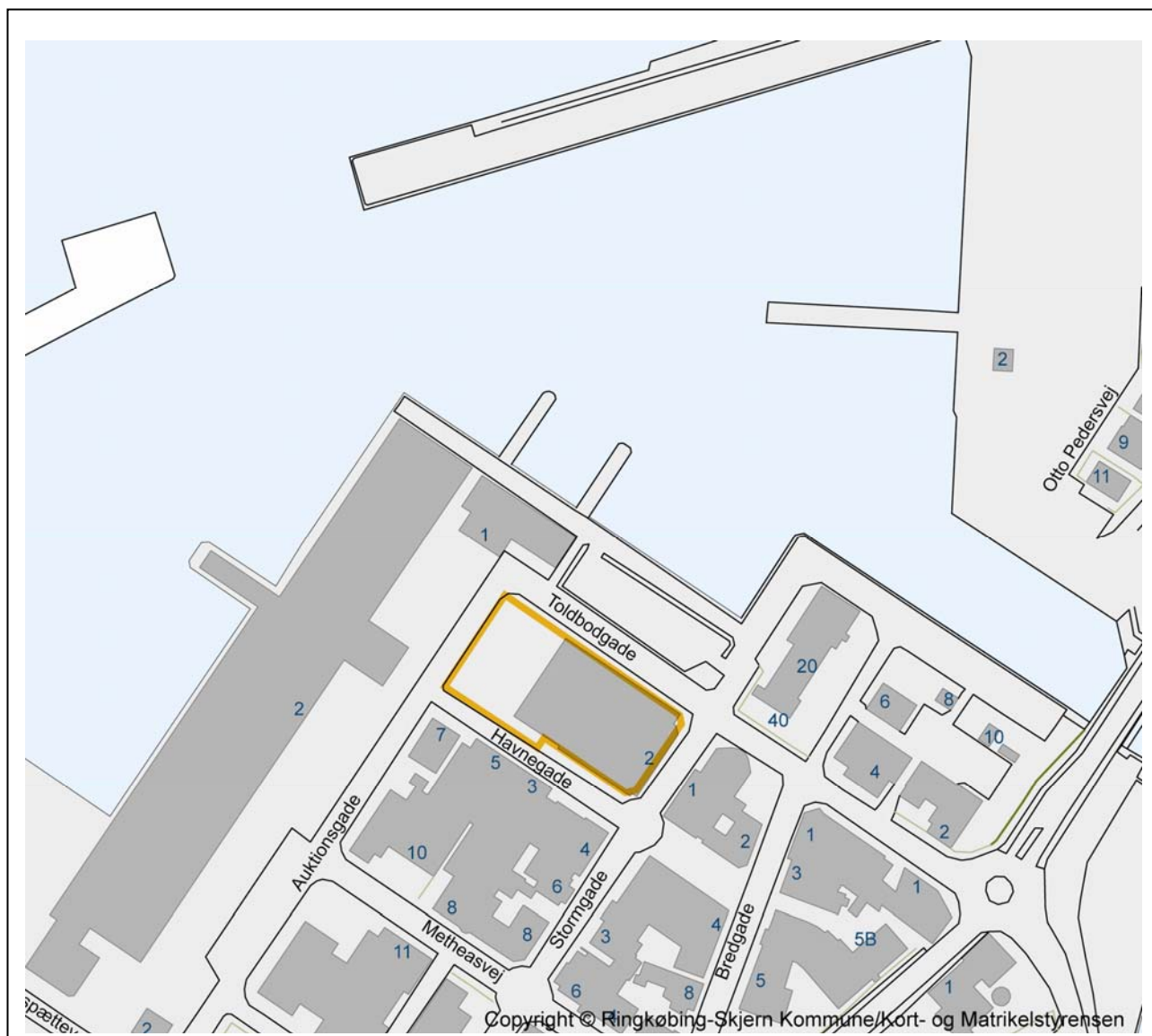
Tinglyst: 12.11.2004.

Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 2.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 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 områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder butikker samt mindre ikke generende værkstedsfunktioner i tilknytning til en butik, kontorer, liberale erhverv, hotel, motel, restaurant og boliger,

at ny bebyggelse får et sådan udseende, at den indpasses bedst muligt i området,

at karréen med dens bebyggelser fremstår harmonisk og med en god helhedsvirkning,

at ny boligbebyggelse sikres mod virksomheds- og trafikstøj.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Del af 11 b0 og del af 11 m Søgård Hgd., Holmsland Klit,

samt alle parceller eller delnumre, der efter den 10. november 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Centerformål såsom:

- Helårsboliger
- Butikker (pr. ejendom: dagligvarebutik højst 3.000 m² og udvalgswarebutik højst 1.000 m²)
- Mindre ikke generende værkstedsfunktioner i tilknytning til en butik
- Hotel/motel/restaurant
- Kontorer

I Kommuneplan 2000 for Holmsland Kommune er anført, at butiksstørrelserne inden for centerområderne i Hvide Sande, ikke må overstige 3.000 m² for dagligvarebutikker og ikke overstige 1.000 m² udvalgswarebutikker.

Endvidere er der i kommuneplanen fastsat en maksimal

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

- Liberale erhverv.

ramme for nybyggeri og omdannelse til butikksformål på i alt 3.500 m² i Hvide Sande bycentre.

3.2 Butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for området må højst udgøre 3.000 m².

3.3 Bygningsart og -anvendelse

Ny bebyggelse må kun opføres som etagebebyggelse inden for det viste byggefelt, se Bilag 3.

Butikker må kun etableres i stueetage. Boliger må kun etableres i overetager. Øverste etage må endvidere anvendes som tagterrasse.

Boliger må kun anvendes som helårsbolig (ikke til ferieformål/feriehusudlejning).

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

4. Udstykning

4.1. Der må ikke foretages udstykning af eksisterende grunde. Herfra undtaget arealoverførsel og skelberigtigelse.

Eventuel udstykning i ejerlejligheder kan foretages i henhold til lov om ejerlejligheder.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Placering

Ny bebyggelse skal opføres inden for det på Bilag 3 viste byggefelt.

Herfra undtaget udhuse, cykeloverdækninger o.lign.

5.2 Omfang

Bebyggelsesprocent maks. 130.

5.3 Bygningshøjde

Højde maks. 12,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene og lignende er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4 Etager

Minimum 2 etager og maks. 3 etager uden udnyttelig tagetage.

Højde kælder maks. 1,25 m over fortovs kant.

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

Den øverste etage tillades helt eller delvist indrettet som tagterrasse.

5.5 Sokkelhøjde

Ny bebyggelse udføres med laveste sokkelkote i kote 3,02 m DVR90.

Herfra undtaget udhuse o.lign.

Koten er anbefalet af Kystdirektoratet på baggrund af vandstanden i havet vil nå at overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand).

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Nybygning inkl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

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

Ny bebyggelse skal tilpasses havnen og det maritime miljø. Arkitekturen skal således hente inspiration fra de eksisterende havnebygninger og – aktiviteter, så havnens karakter kan fastholdes – men gerne i et mere nutidigt formsprog.

6.2 Farver

Ved maling af pudset og overfladebehandlet murværk, må der kun anvendes dæmpede farver som harmonerer med nabobebyggelser.

Ved maling af andre bygningsdele end murværk, døre, vinduer, facadepartier i træ, halvtage m.v. må der kun anvendes hvid, sort eller blanding heraf samt dæmpede farver efter nærmere godkendelse.

Træbeklædning må kun fremtræde i ovennævnte farver eller i træets naturlige farve.

Eventuelle udhuse skal udføres i farver, der harmonerer med farven på bebyggelsen, den er knyttet til.

Tage udført som tegltage må kun fremtræde i naturrød farve. Tage udført i tagpap må kun fremtræde i farven sort eller i grå nuancer. Tage udført i skifer må kun fremtræde i farven sort. Øvrige tagmaterialer skal fremstå i materialets naturfarve eller efter nærmere godkendelse.

6.3 Facader

Facader må kun udføres som blank mur i teglstén, transparent glas eller andre tilsvarende materialer,

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

der efter Byrådets vurdering vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murede flader må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Mindre facadedele må udføres i træ.

6.4 Tag

Tage skal dækkes med tegl, zink, skifer, tagpap eller tilsvarende materialer, der efter Byrådets vurdering vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Tage må ikke dækkes med blanke og reflekterende materialer. Der må således ikke anvendes glaserede og ædelengoberede teglsten. Mindre tagflader tillades dog udført som glas.

6.5 Vinduer i tagflader

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige $\frac{1}{3}$ af tagfladens længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m.

Kviste dækkes med samme materiale som på tag og kvistflunke skal udføres i tagpap, skifer, zink eller glas.

6.6 Skorstene og aftrækskanaler

Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.

6.7 Solfangere

Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens facader eller tagflader.

6.8 Belysning af og på bebyggelse

Belysning på bebyggelse må kun finde sted i begrænset omfang – omkring døråbninger – og med armaturer tilpasset bebyggelsens arkitektur. Belysningen skal være afdæmpet.

6.9 Antenner

Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra vej-, sti- og parkeringsarealer, fælles opholdsarealer og fra naboejendomme. Satellitantenner må højst have

en diameter på 1 m.

6.10 Butiksbebyggelse

Ved om- eller nybygning af butiksbebyggelse må butiksfacader ikke fremstå monotone, men skal ved placering af vinduer og eventuelle murpiller samt mindre facadefremspring eller lignende fremstå med et afvekslende og harmonisk udtryk.

Ved ny butiksbebyggelse skal facade udføres med vinduer mod den primære adgangsvej (Stormgade). Den samlede vinduesbredde skal minimum udgøre 50 % af facadelængden mod adgangsvejen.

Butiksvinduer må ikke til klæbes.

6.11 Skilte

Skiltning og reklamering – bortset fra mindre henvisnings- og navneskiltning – skal følge retningslinierne i ”Vejledning for skiltning i Holmsland Kommune” og må kun opsættes efter Byrådets og havnebestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

6.12 Baldakiner

Der må ikke placeres faste baldakiner på bygningernes facader.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelser og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden i området skal overholdes.

7.2 Hegn

Hegn omkring oplagspladser skal udføres som fast hegn af træ eller murværk.

Hegn i forbindelse med opholdsarealer tillades udført som faste hegn af træ i farver, som virker harmoniske i forhold til omgivelserne – såsom eksempelvis hvid, lys grå, sort eller i træets naturlige farve.

Hegn i forbindelse med bebyggelse tillades endvidere udført i samme materialer og farver som bebyggelsen. Hegn/værn til afgrænsning af altaner og terrasser må herudover udføres i transpa-

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

rent eller mælkehvidt glas eller som stålwire efter Byrådets nærmere godkendelse.

7.3 Opholds- og parkeringsarealer

Der etableres parkerings- og opholdsarealer som vist på *Bilag 3*.

Herudover kan der etableres opholdsarealer på etagedæk, som altaner eller tagterrasser.

7.4 Oplag

Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

7.5 Belysning og inventar

Belysning af parkeringsarealer og opholdsarealer på terræn skal begrænses og må kun udføres som pullertbelysning eller som sti- og parkarmatur.

Anden udendørs belysning skal begrænses og må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Overkørsler

Der må højst etableres to overkørsler til ejendommen – fra henholdsvis Havnegade og Toldbodgade.

Placering af overkørsler og ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.

8.2 Parkering

Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

En standardbestemmelse der skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler i andre områder end i erhvervsområder

Ved nybyggeri og ændret anvendelse skal der som minimum udlægges areal til følgende parkeringspladser:

Boliger:	1,5 pr. bolig
Butikker (supermarked):	1 pr. 13 m ² salgsareal
Lager og personalerum	1 pr. 60 m ² etageareal
Mindre butikker:	1 pr. 30 m ² salgsareal
Andre erhverv:	1 pr. 50 m ² etageareal
Restauranter o. lign.:	1 pr. 25 m ² etageareal
Hoteller/moteller:	1 pr. værelse

Kravene er i med henvisning til Parkeringsvedtægt for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Såfremt der ikke kan etableres eller anvises det krævede antal parkeringspladser, skal de manglende P-pladser tilvejebringes i henhold til Parkeringsvedtægtens bestemmelser.

8.3. Parkeringspladser placeres inden for det på *Bilag 3* viste areal.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.

I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, fjernvarme, el, telefon og TV m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

9.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Vedvarende energiformer til opvarmning kan kun tillades efter Byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.3 Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes Holmsland Vandværk.

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

Anlæg for behandling af regnvand skal holdes totalt adskilt fra drikkevandsforsyningen jfr. Installationsnormerne.

Såfremt der etableres anlæg til opsamling af regnvand til toiletskyl, bilvask eller lignende skal vandmængderne registreres med måler med henblik på afregning af vandaflædningsbidrag.

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

9.4 Kloakering

Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Spildevand og regnvand bortskaffes i henhold til spildevandsplanen 2004-2016, tidligere Holmsland Kommune.

10. Miljø

10.1 Støj fra virksomheder

Nye boliger skal udformes og indrettes, så støjniiveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger de vejledende grænseværdier for blandet bolig og erhverv (bykerne) i tabellen til højre.

Tabel. Vejledende grænseværdier for støjbidrag fra virksomheder målt indendørs i sove- og opholdsrum i støjsolerede boliger m.v. jf. Miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

Områdetype	Mandag-fredag kl. 07-18 lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 lørdage kl. 14-22 søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Blandet bolig- og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

Alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger skal ved støjafskærmning eller lignende sikres et støjniveau, som er mindre end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (se tabellen til højre).

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07-18 lørdage kl. 14-18	kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav bolig- bebyggelse	45	40	35
Sommerhuse	40	35	35

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplan samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (se tabellen i tilknytning til ovenstående).

10.2 Trafikstøj

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

Se redegørelsesdelen.

10.3 Miljøvurdering

Se redegørelsesdelen

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i form af fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt og forblivelsespligt.

Byrådet er forpligtet til at meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

12.2 Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt vandforsyningsanlæg.

12.3 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyg-

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

gelsen er tilsluttet Ringkøbing-Skjern Kommunes kloakforsyning.

12.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens **stk. 8.2.**

12.5 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt opholdsarealer som anført i lokalplanens **stk. 7.3.**

12.6 Støj fra virksomheder og trafik

Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug, før det ved støjberægning er sikret, at boliger og opholdsarealerne ikke belastes med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Se "redegørelsesdelen andre støjende aktiviteter" om støjmåling og påtænkte tiltag for at nedbringe støjen samt lokalplanens § 10.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan nr. 79.

Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte lokalplan 256 ophæves lokalplan nr. 79, for Hvide Sande Havn, tinglyst 19.08.2003, for det område, der er omfattet af lokalplan 256.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige lokalplan nr. 79 delvist aflyst.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

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.

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.

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 10. november 2009.



Iver Enevoldsen
Borgmester
Ringkøbing, den 22. marts 2010



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør
Ringkøbing, den 21. marts 2010

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 16. marts 2010.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

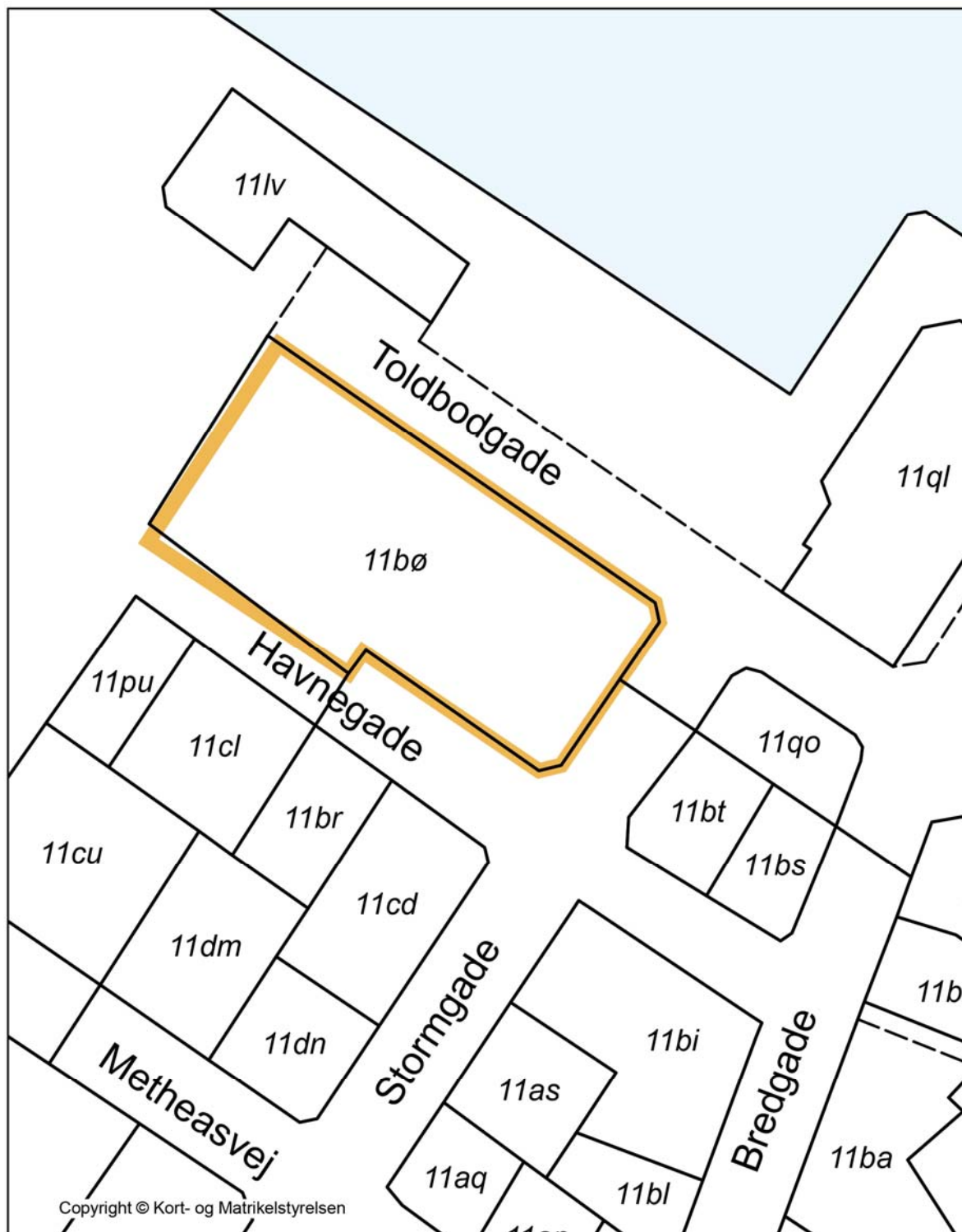
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 24. marts 2010.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande



Copyright © Kort- og Matrikelstyrelsen

— Lokalplangrænse

Mål 1: 750

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 256

Centerformål, Stormgade 2, Hvide Sande

