

# Lokalplan nr. 268

For et område til offentligt formål (børnehave) og boligformål i den sydlige del af Spjald



Ortofoto @ Ringkøbing-Skjern kommune eller @ Kort- & Matrikelstyrelsestyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

20. april 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune



*Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørcentret Vest A/S, Skjern i samarbejde med  
Ringkøbing-Skjern kommunes Planafdeling.*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Plan, Udvikling og Kultur  
Rødkløvervej 4  
6950 Ringkøbing  
planlagning@rksk.dk  
www.rksk.dk  
tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet



---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---



#### 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 6

Museumslov ..... side 7

Miljøvurdering ..... side 7

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 8

Servitutter ..... side 8

#### Planbestemmelser

Indledning ..... side 9

1. Formål ..... side 10

2. Område og zonestatus ..... side 10

3. Arealanvendelse ..... side 11

4. Udstykning ..... side 11

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 11

6. Bebyggelsens udseende ..... side 12

7. Ubebyggede arealer ..... side 13

8. Veje, stier og parkering ..... side 13

9. Tekniske anlæg ..... side 14

10. Miljø ..... side 15

11. Grundejerforening ..... side 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug..... side 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 16

14. Servitutter ..... side 16

15. Retsvirkninger ..... side 16

Vedtagelse ..... side 18

Offentlig bekendtgørelse ..... side 18

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. 35

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 268

Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald



Lokalplanområdets afgrænsning.

## Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at udlægge et areal til offentligt formål og herunder specielt byggeri og indretning af ny bebyggelse til en børneinstitution.

I forbindelse med overvejelser omkring renovering af eksisterende børneinstitution blev det besluttet at etablere en ny børnehave med plads til ca. 110 børn. Børnehaven omfatter et nybyggeri på 800-1.000 m<sup>2</sup> der kan imødekomme ønsket om en tids-svarende og hensigtsmæssigt indrettet børnehave. Ligeledes giver der mulighed på et senere tidspunkt at give plads til en vuggestue på 10-12 pladser.

Lokalplanen giver også mulighed for etablering af et nyt boligområde mod nord.

På det tidspunkt, hvor ønsket om etablering af et nyt boligområde opstår, skal der udarbejdes en ny lokalplan for området til boligformål.



---

# Redegørelse

## Lokalplan 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende syd for Spjald by. Området afgrænses mod øst af en tankstation, en helårsbeboelse og et serviceerhvervsområde langs hovedlandevej 420, Hovedgaden/Brejningvej, mod syd af kommunevejen, Ølstrupvej, mod vest af dyrkede marker og mod nord af et parcelhusområde.

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 36.200 m<sup>2</sup> hvoraf ca. 1.160 m<sup>2</sup> ligger i byzone og resten i landzone.

Med bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres ca. 22.300 m<sup>2</sup> af landzonearealet til byzone.

Lokalplanområdet er undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

Lokalplanområdet trafikforsynes fra Hovedgaden ad ny offentlig vej.

#### Lokalplanområdets omgivelser

De omkringliggende arealer er udlagt til dels serviceerhvervsformål i henhold til lokalplan nr. 94 for det tidligere Videbæk Kommune og dels landbrugsformål.

På lang sigt kan landbrugsarealerne mod øst anvendes til udvidelse af serviceerhvervsområdet og mod vest til nye boligområder.

#### Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med Byrådets ønske om at sikre Spjald en tidssvarende børneinstitution.

Lokalplanområdet er placeret, så det understøtter en hensigtsmæssig udbygning af Spjald by. Følgende elementer har været medvirkende til lokalplanens udformning og indhold:

- placering af børneinstitutionen i forhold til boligområder og færdselsårer.
- trafiksikker adgang til og fra børneinstitutionen via stiforbindelser til boligområdet mod nord og Spjald midtby.
- mulighed for opførelse af nyt og tidssvarende institutionsbyggeri samt indretning af uden-dørsopholdsarealer.
- mulighed for etablering af et fremtidigt boligområde.

Lokalplanen fastlægger ikke bindende bestemmelser til boligområdet med hensyn til placering og udformning af ny bebyggelse.

På tidspunktet, hvor boligområdet ønskes etableret, skal der udarbejdes en lokalplan for boligområdet.

#### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

##### Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

###### *Langsigtet byvækstgrænse*

Lokalplanområdet er placeret indenfor den langsigtede byvækstgrænse.

###### *Kulturmiljø*

Vest for lokalplanområdet er der færdigregistreret og stedfæstet kulturhistorisk punkt i form af en rundhøje på dyrket mark.

Ifølge Nationalmuseets sognebeskrivelse er rundhøjene svært beskadige og næsten fuldstændig sløjfet.

Langs lokalplanens østside ligger tracéet efter den nedlagte Ørnhøjbane. På traceet er anlagt en meget smal trampesti.

Ved udarbejdelse af en ny lokalplan for boligområdet i den nordlige del af lokalplanen vil eksisterende sti blive markeret og udlagt som sti.

##### Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger delvis indenfor kommuneplanens rammeområde SB4, kommuneplan 1997 for tidligere Videbæk Kommune.

Der udarbejdes et kommuneplantillæg som udvider område SB4 for at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 35 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

##### Kollektiv trafik

Kollektiv trafikbetjening i Spjald omfatter regionalbusser til Skjern og Holstebro samt lokalbusser.

##### Miljøforhold

###### *Opvarmning*

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.



# Redegørelse Lokalplan 268

## Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

Byrådet kan dog meddele dispensation fra tilslutningspligten for ny bebyggelse, der opføres som lavenergi huse.

### *Grundvand*

Området er omfattet af ”drikkevandsinteresser”. Den ændrede anvendelse vurderes ikke at få indflydelse på grundvandsressourcen.

### *Kloakering*

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

### *Jordforurening*

En del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone. Byzonearealer er pr. definition lettere forurenede, se Lov om forurening.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens ”Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern kommune” af 19. januar 2008 eller senere rettelsers.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og 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 4 uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

### *Konsekvenser for landbrug*

Nærmeste landbrugsejendom med dyrehold er placeret mere end 800 m fra den kommende byzonegrænse.

## **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.

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.

Resultaterne af 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



---

# Redegørelse

## Lokalplan 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

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

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en miljøvurdering 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; 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

#### **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 afvikling (se Færdselslovens § 100).

#### **Landbrugspligt**

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før landbrugspligten er ophævet for det berørte areal.

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

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

- Landbrugspligten er ophævet.

#### **Servitutter**

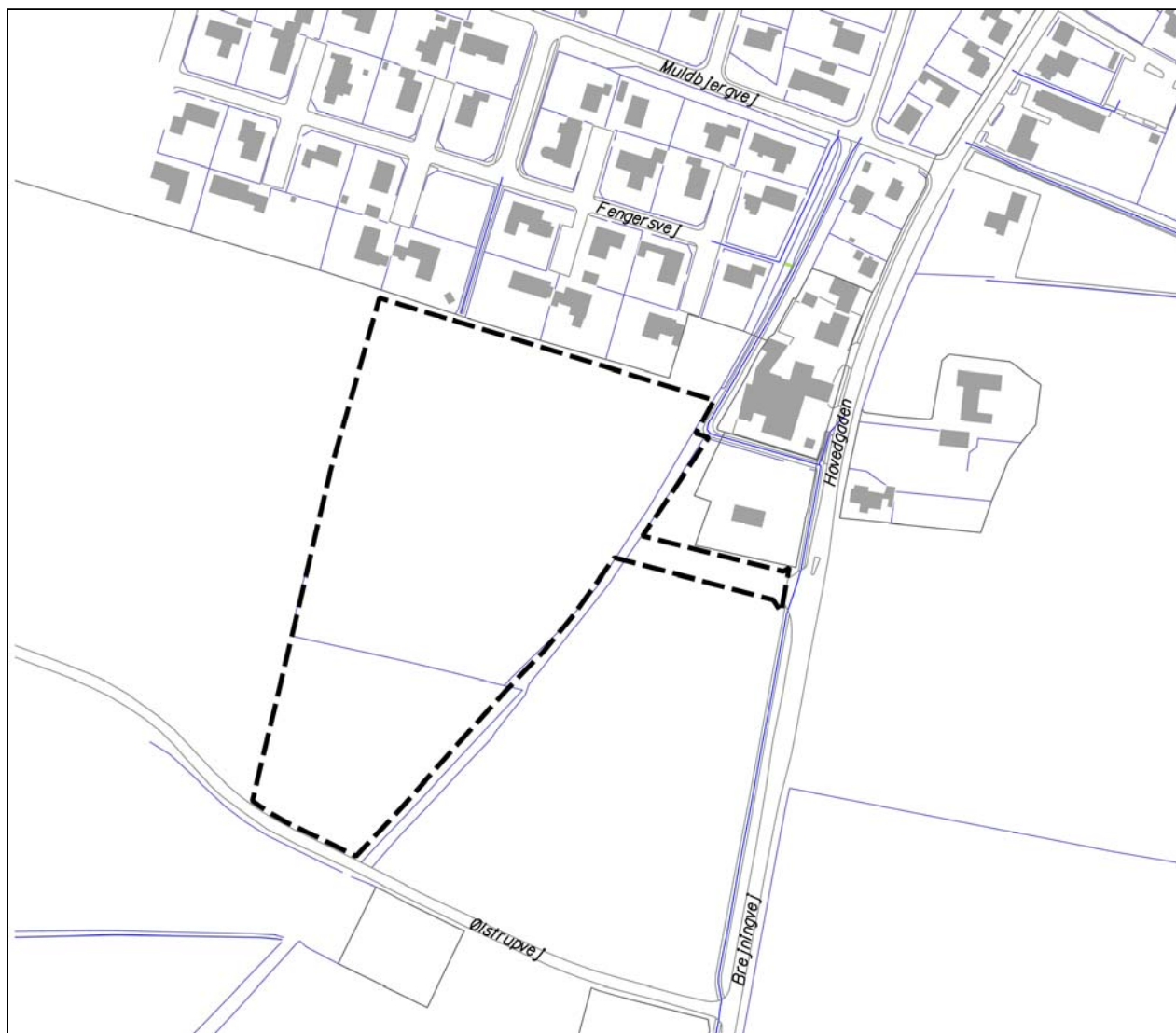
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig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



# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald



Lokalplanområdets afgrænsning

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse 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.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

#### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til offentligt formål og boligformål.

**at** der kan opføres bebyggelse til børneinstitution.

**at** fastsætte nærmere bestemmelser for en del af området til boligformål.

*En del af lokalplanområdet udlægges til boligformål. Det præciseres i en supplerende lokalplan hvilken type boligområde, herunder omfang, form m.v. af bebyggelsen, det skal bruges til*

**at** der udlægges opholdsarealer omkring børneinstitutionen.

**at** området vejbetjenes af offentlig vej fra hovedlandevejen, Hovedgaden.

**at** der sikres mulighed for etablering af stiforbindelser til boligområdet mod nord og til Spjald midtby.

#### 2. Område og zonestatus

##### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Del af matr. nr. 16k, 24a og 21a, Den vestlige Del, Brejning samt alle parceller eller delnumre, der efter d. 15. december 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

##### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og delområde II, se Bilag 3.

##### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger dels i byzone og dels i landzone.

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på Bilag 1 viste område fra landzone til byzone.



### 3. Arealanvendelse

#### Delområde I

**3.1.** Delområde I må kun anvendes til offentlige formål som børnehave, vuggestue og fritidsordning.

Indenfor området må der etableres de udendørsanlæg, der naturligt knytter sig til formålet, herunder p-pladser.

#### Delområde II

**3.2.** Område til boligformål.

*Byrådet ønsker at fastlægge områdets hovedanvendelse til boligformål, men vil udskyde beslutningen om den mere konkrete anvendelse til et senere tidspunkt. Der vil til den tid blive tilvejebragt en lokalplan.*

### 4. Udstykning

**4.1.** Lokalplanområdet må udstykkes i overensstemmelse med områdets opdeling i delområde I og delområde II, se Bilag 3.

#### Delområde I

**4.2.** Inden for delområde I må der udstykkes areal til bebyggelse på min. 2.000 m<sup>2</sup>.

Resterende areal inden for delområde I udstykkes og anvendes til udendørsanlæg, der knytter sig til en børneinstitution.

#### Delområde II

**4.3.** Indenfor delområde II til boligformål vil udstykningen ske i overensstemmelse med en samlet udstykningsplan, der fastlægges i en ny lokalplan.

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### Delområde I

**5.1** Inden for delområde I skal bebyggelsen placeres parallelt med skel mod vest.

Bebyggelsen skal placeres min. 5 m fra vejskel mod vej B-B.

**5.2.** Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse, bålskure og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m.

Højden i skel må være max. 2,5 m.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

**5.3.** Indenfor delområde I må den samlede bebyggelse ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

**5.4.** Bebyggelse må opføres i højest 2 etager. Ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 meter over terræn efter regler i bygningsreglementet.

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

#### **Delområde II**

**5.5** Bebyggelse indenfor delområde II må kun opføres på grundlag af nærmere bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, der fastlægges i en ny lokalplan.

## **6. Bebyggelsens udseende**

#### **Delområde I**

##### **6.1. Generelt**

Ny bebyggelse skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelse indenfor området som i forhold til omgivelserne.

##### **6.2. Facader**

Bebyggelsens ydervægge kan opføres og fremtræde som glas, betonmur, som blank mur af tegl eller om mur, der er pudset, vandskuret el.lign. og samtidigt kalket, malet eller indfarvet, eller fremstår i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader. Dog må mindre facade- og gavlparter udføres i træ eller zink. Ligeledes må mindre udhuse, carporte el.lign. opføres i træ.

Ved maling af bygningsdele må kun anvendes farver af hvidt og sort eller dæmpede farver. Til vinduer, døre skodder o.lign. mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

##### **6.3. Tage**

Tage med skrå tagflader skal fremstå i sorte, grå, brune eller dæmpede farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Tage på mindre bygningsdele – carporte, udhuse el.lign. må dog dækkes med andre materialer.

#### **Delområde II**

**6.4** Bebyggelsens udseende indenfor delområdet fastsættes nærmere i en ny lokalplan.



### 7. Ubebyggede arealer

#### Delområde I

**7.1.** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, til såning med græs el.lign. gives et ordentligt udseende.

**7.2.** På opholdsarealerne må der etableres anlæg til fælles formål – eksempelvis legepladser, bålskure m.v.

#### 7.3. Beplantningsbælte

Mod øst etableres beplantningsbælte mellem lokalplanens afgrænsning og naturgasledning. Beplantningsbæltet må ikke plantes nærmere end 2 m fra midten af naturgasledning, *se Bilag 2 og 3*. Mod syd etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet etableres 2 m fra vejskel, *se Bilag 3*.

Mod vest etableres et 5 m bredt beplantningsbælte, *se Bilag 3*.

#### 7.4. Terrænregulering:

Terrænreguleringer skal foretages så der skabes gode legemuligheder.

#### Delområde II

**7.5.** Ubebyggede arealer inden for delområde II fastsættes nærmere i en ny lokalplan.

### 8. Veje, stier og parkering

**8.1.** Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovedgaden som vist på *Bilag 3*.

#### Delområde I

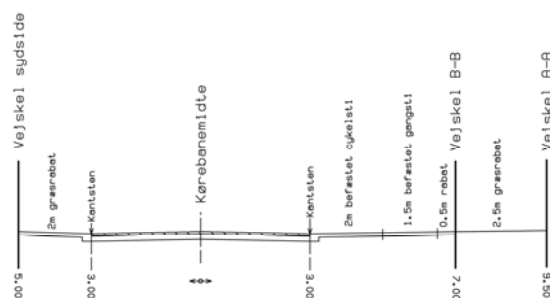
**8.2.** Adgangsvej A-A udlægges i en bredde på 14,5 m og kørebane på 6 m.

Heraf er cykel- og gangsti 3,5 m bred. 2 m rabat på sydsiden og 2,5 m rabat på nordsiden.

*Se Bilag 3.*

*Vejprojektet vedrørende vejtilslutning til hovedlandevej vil blive fremsendt til Vejdirektoratet.*

*Mellem kørebane og cykel- og gangsti etableres kantsten. Sti belægning aftales ved projekteringen.*



Tværsnit af vej A-A og B-B.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

**8.3.** Adgangsvej B-B udlægges i en bredde på 12 m og kørebane på 6 m.

Heraf er cykel- og gangsti 3,5 m bred.

2 m rabat på sydsiden og 0,5 m rabat på nordsiden.

*Se Bilag 3.*

*Mellem kørebane og cykel- og gangsti etableres kantsten. Sti belægning aftales ved projekteringen.*

*Tværsnit, se § 8.2.*

#### **Delområde II**

**8.4.** Vej- og parkeringsarealer inden for delområde II fastsættes nærmere i en ny lokalplan.

Boligveje i delområdet skal have direkte adgang til vej B-B mellem vendeplads og sti på nedlagt jernbaneareal, *se Bilag 3.*

#### **Stier**

**8.5.** Inden for delområde II etableres sti c-c med en bredde på 6 m og med 3,5 m befæstelse.

Den endelige placering fastlægges nærmere i ny lokalplan for det fremtidige boligområde.

Sti d-d, eksisterende sti på nedlagt jernbaneareal udvides til 3,5 m cykel- og gangsti.

#### **Byggelinie**

**8.6.** Langs vej B-B pålægges 5 m byggelinie, *se Bilag 3.*

#### **Parkering**

**8.7.** Der skal udlægges areal til mindst én parkeringsplads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> institutionsbruttoetageareal.

Der skal etableres det nødvendige antal handicap P-pladser inden for lokalplanområdet.

#### **Belysning**

**8.8.** Belysning af vej- og sti areal og parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmatur med lyspunkt på maks. 3,5 meter.

## 9. Tekniske anlæg

#### **9.1. Ledninger, kabler mv.**

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

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

#### **9.2. Vandforsyning**

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

### Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

tilsluttes vandforsyning fra Spjald Vandværk efter vandværkets anvisning.

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

#### 9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivespligt

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

*Ved lavenergihuse forstås huse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene, jf. BR08 Bygningsreglement 7.2.4.1.*

#### 9.4. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern kommunes anvisning.

#### 9.5. Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der indrettes areal til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldshåndtering og opbevaring.

Affaldsbeholdere mv. skal afskærmes med beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

## 10. Miljø

#### 10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres aktiviteter/virksomhed inden for miljøklasse 1-2.

#### 10.2. Støj

Ved støjniveau på mere end 55 dB ved den enkelte bygning med opholdsrum, skal der isoleres mod den udefra kommende støj, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB.

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støj påvirker de omkringliggende boligområder med mere end de i henhold til Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse. Om nødvendigt skal der etableres afværge foranstaltninger i form af støjafskærmning.

#### 10.3. Miljøvurdering

*Ringkøbing-Skjern Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

*skal foretages en miljøvurdering.*

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

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

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

*Der vil blive stillet krav om grundejerforening for delområde II ved udarbejdelse af ny lokalplan for boligområdet.*

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

#### 12.1. Ubebyggede arealer

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 7 og § 8 nævnte adgangsveje, parkeringsarealer, beplantningsbælter samt opholdsarealer være etableret.

#### 12.2. Varme

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

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

*Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene, jf. BR08 Bygningsreglement 7.2.4.1.*

#### 12.3. Kloakering og vandforsyning

Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og fælles vandforsyning.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende byplanvedtægt*

#### 13.1. Lokalplan 94

Lokalplan 94 ophæves for det område, der indgår i lokalplan 268.

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

### 15. Retsvirkninger

#### *Midlertidige retsvirkninger*

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

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

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

#### *Endelige retsvirkninger*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

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

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

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

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

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

*Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 268

Offentligt formål (børnehave) og boligformål i Spjald

---

### Vedtagelsespåtegning.

*Forslag til lokalplan.*

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 15. december 2009



Iver Enevoldsen  
Borgmester  
Ringkøbing, den 23. april 2010



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør  
Ringkøbing, den 23. april 2010

*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 20. april 2010



Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

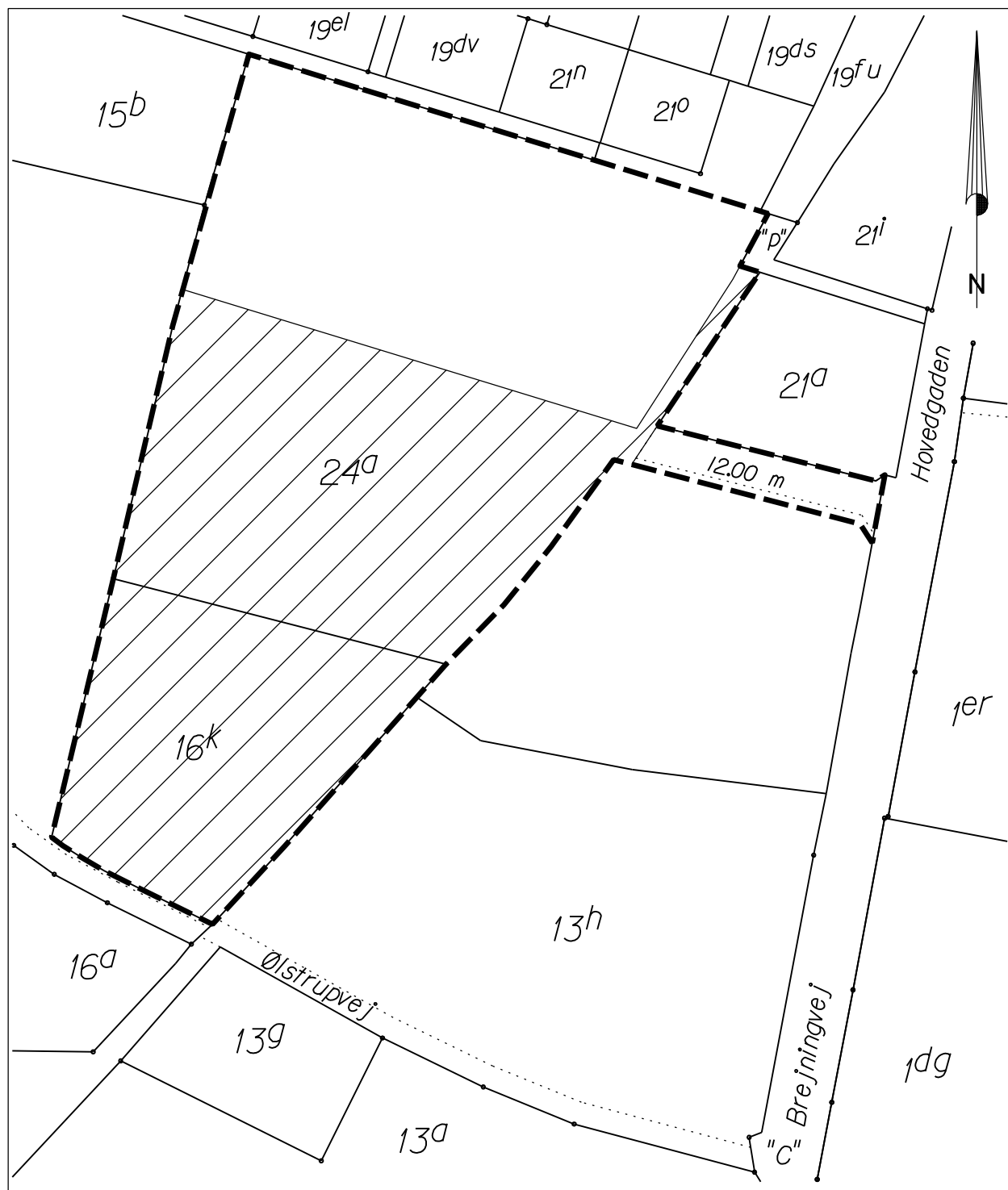
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 27. april 2010



# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 268

Område til offentligt formål (børnehave) og boligformål i den sydlige del af Spjald



Signatur:

----- Lokalplangrænse



Areal der overføres til byzone

Mål: 1 : 2000

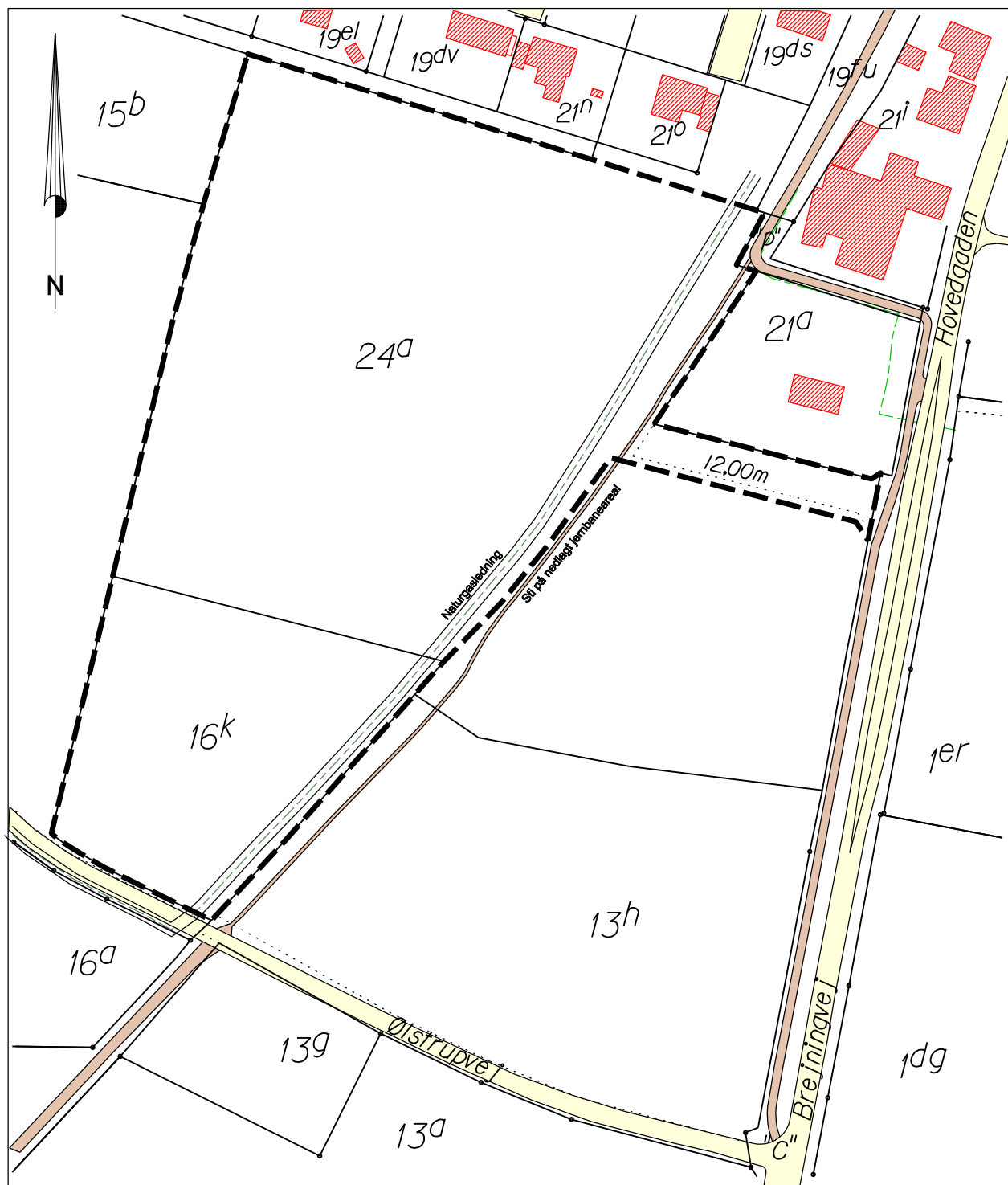






# Lokalplan 268

Område til offentligt formål (børnehave) og boligformål i den sydlige del af Spjald



Signatur: □□

..... Lokalplangrænse

==== Naturgasledning med 2 m  
tinglyst beskyttelseszone

Mål: 1 : 2000



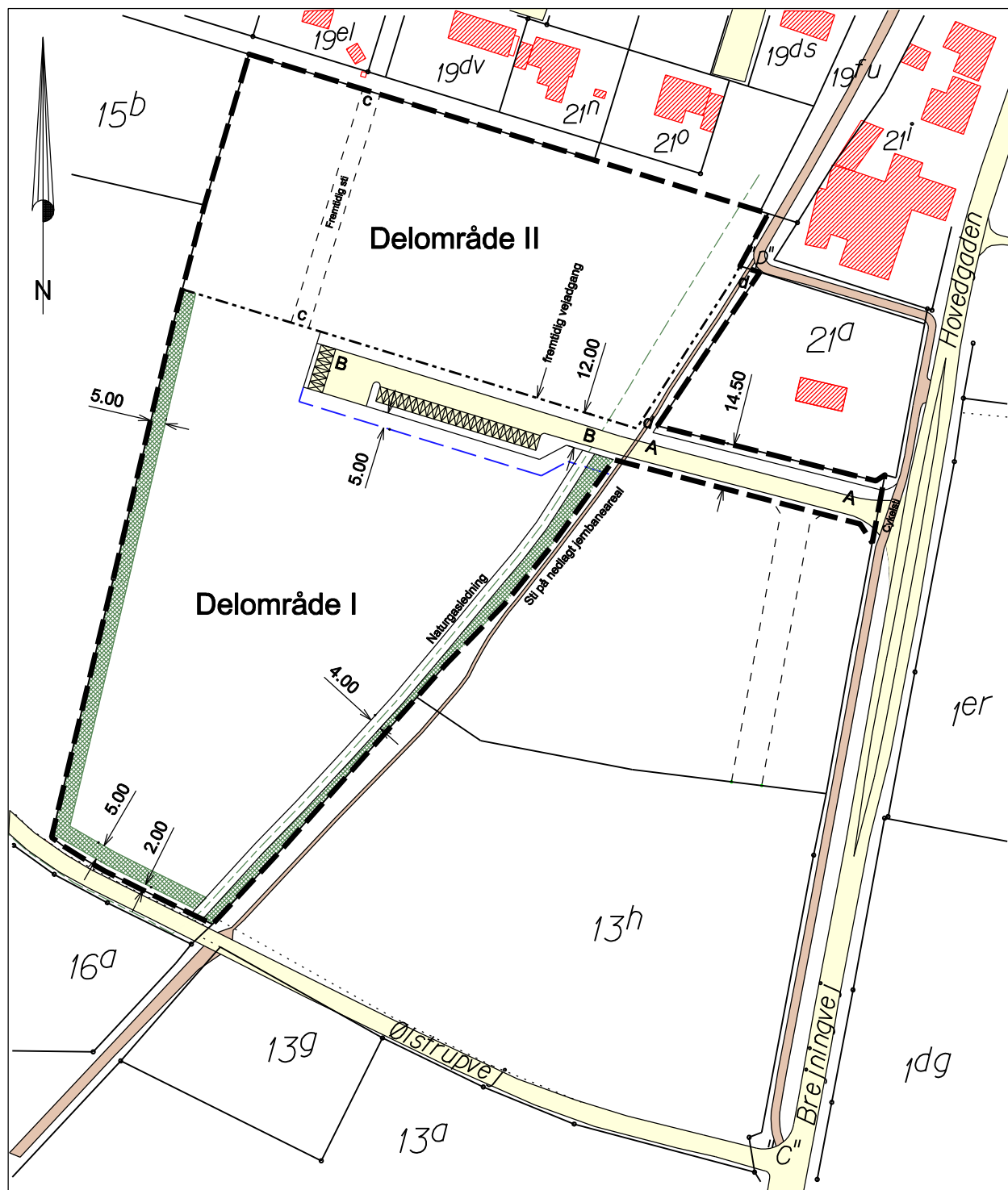




# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 268

Område til offentligt formål (børnehave) og boligformål i den sydlige del af Spjald



Signatur:

----- Lokalplangrænse

- - - - - Delområdegrænse

 Beplantningsbælte

----- 5 m Byggelinie

Mål: 1 : 2000