

Lokalplan nr. 270

For et område til boligformål og offentlige formål ved Geflevej, Hvide Sande nord



Ringkøbing-Skjern Kommune

12. oktober 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling.

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune

Plan, Udvikling og Kultur

Rødkløvervej 4

6950 Ringkøbing

Telefon: 9974 2424

planlagning@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser luftfotokort af området

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 270

Boligformål og offentlige formål



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 8

Miljøvurdering side 11

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 12

Servitutter side 12

Planbestemmelser

Indledning side 13

1. Formål side 14

2. Område og zonestatus side 14

3. Arealanvendelse side 15

4. Udstykning side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang side 16

6. Bebyggelsens udseende side 17

7. Ubebyggede arealer side 17

8. Veje, stier og parkering side 17

9. Tekniske anlæg side 18

10. Miljø side 19

11. Grundejerforening side 19

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 19

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 20

14. Servitutter side 20

15. Retsvirkninger side 20

Vedtagelse side 22

Offentlig bekendtgørelse side 22

Bilag

Støj fra erhverv, Bilag B* side 23

Støj fra trafik, Bilag C* side 24

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Lokalplan nr. 32 sti fra Søndervig til Hvide Sande Bilag 4

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

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

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. 23

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 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på en ændring af lokalplan nr. 10 omfattende arealer til boligbebyggelse og offentlige formål i Hvide Sande nord. Lokalplanen ændres primært med det formål at præcisere at området kun må anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende parcelhuse og tæt-lav bebyggelse og boligen ikke må anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig. Lokalplanen er udarbejdet for at sikre at delområderne I, IIA, IIB anvendes til boligformål og at delområde III anvendes til offentlige formål; friareal.

At der udlægges veje og stiforbindelse på en sådan måde, at konflikten mellem kørende og gående trafik bliver mindst muligt. Derudover at der i områderne opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning og bebyggelsens udformning, udseende og placering.

Redegørelse

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande Nord

Lokalplanområdet

Beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Hvide Sande på Geflevej, i umiddelbar tilknytning til byen.

Området afgrænses mod øst af Parallelvej, mod vest af klitfredningslinjen, mod nord af klitterne, samt mod syd af klitterne samt byen. Lokalplanen er en naturlig fortsættelse af boligbebyggelsen, der er omfattet af lokalplan nr. 3.

Størrelse

Lokalplanområdet er på ca. 15,2 ha.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone, og skal forblive i byzone.

Nuværende anvendelse

Området er i dag næsten fuldt udbygget i form af boliger åben-lav og tæt-lav, med undtagelse af få ledige grunde.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet trafikforsynes via Parallelvej.

Landskab m.m.

Sydligst, midt i lokalplanområdet er placeret et offentligt friareal. Friarealet er meget kuperet, og består primært af klitformationer.



Fotoet viser friarealet i midten af bebyggelsen.

Ledningsanlæg

I den østlige del af lokalplanområdet er beliggende et jordkabel 60kv RA i nord - sydlig retning. (se bilag 2 og 3). I henhold til deklarationen lyst den 11. maj 1999 fremgår blandt andet at der ikke må opfø-

res veje og bygninger samt beplantes træ mv. indenfor en afstand af 1,5 m fra kablets midte.

I den sydlige del af lokalplanområdet samt mod øst er placeret en naturgasledning. Naturgasledningen ses på kortbilag nr. 2 og 3. I henhold til deklarationen som er lyst den 28. september 1995 fremgår blandt andet at der inden for et 4 m bredt bælte omkring ledningens midte ikke må bebygges eller plantes med træer med dybtgående rødder. Jorden må ikke bearbejdes dybere end 60 cm. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ledningsejer.

Se endvidere afsnittet tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder, da der forefindes mange andre ledninger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Hvide Sande by. Mod vest afgrænses området af klitfredningslinjen, den berører en lille del af lokalplanområdet. Lokalplanområdet er beliggende med ca. 370 m til Vesterhavet. Området afgrænses mod nord af klitterne, som i forslag til kommuneplan 2010-2021 for Ringkøbing-Skjern kommune er udpeget til boligområde (rammeområdenummer 23bo006). Mod øst afgrænses området af Parallelvej, og øst herfor et udlagt erhvervsområde samt en fritliggende gård. Mod syd afgrænses lokalplanområdet delvist af klitlandskab samt et boligområde. Der henvises endvidere til luftfotoet på side 5. Set i en større sammenhæng er lokalplanområdet placeret mellem havet og Ringkøbing Fjord.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen er overordnet disponeret ved en stamvej hvorfra der udløber blinde veje, der danner nogle små boligglomerer.

I den sydøstlige del af boligområdet er friholdt et større offentligt klitområde, som der er adgang til fra de nærmest liggende boligområder via stier. Størrelsen og formen på friarealet (delområde III) motiveres med at arealet er meget kuperet med store klitpartier og ikke egnet til bebyggelse, hvorimod det vil have stor værdi som rekreativt område for bebyggelsen.

Boligområderne som vender væk fra det offentlige friareal har alle adgang til det omkringliggende klitlandskab via stier, som udløber fra de blinde bolig-

Redegørelse Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord

veje. Adgangen til den omkringliggende natur er højt prioriteret i lokalplanen.

Anvendelse

Lokalplanen opdeles i delområderne I, IIA, IIB og III, som vist på kortbilag nr. 3; arealanvendelse. Område I er forbeholdt tæt-lav boligbebyggelse og områderne IIA og IIB er forbeholdt åben-lav boligbebyggelse. Delområde III udlægges til offentlige formål og må ingensinde bebygges. Området skal være tilgængeligt for offentligheden som rekreativt anlæg. Ved at opdele lokalplanen efter de forskellige områdekarakterer, opnår man et mere ensartet område.

Udstykning

Indenfor delområde I må grunde ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 250m² excl. Vejarealer.

Indenfor delområde IIA må grunde ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 700m² excl. vejarealer. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 retningsgivende udstykningsplan (arealanvendelse).

Indenfor delområde IIB må grunde ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 400m² excl. vejarealer.

Bebyggelsen

I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

I delområde IIA må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

I delområde II B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bygningerne må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Til udvendige bygningssider og tagbeklædning må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Der pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejens skel. Veje markeret a-a og b-b - 4 meter fra vejens skel. Veje markeret c-c - 2 meter fra vejens skel. Arealer mellem byggelinjer og skel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Trafik

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

veje mrk. a-a i en bredde på 20 m

veje mrk. b-b i en bredde på 11 m

veje mrk. c-c i en bredde på 6 m

stier mrk. d-d i en bredde på 3 m

stier mrk. e-e i en bredde på 2 m

Der skal med tilslutning til vejen b-b udlægges 8 m brede blinde veje i delområderne I og IIA og IIB. Den endelige beliggenhed af disse veje fastlægges under hensyn til udstykning i områderne. Alle blinde veje skal afsluttes med vendepladser.

Til vejene mrk. a-a og b-b må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 3 og der skal sikres de på kortbilaget viste oversigtsarealer.

Til de udlagte stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

Der er særskilte bestemmelser for lokalplan nr. 32 sti fra Søndervig til Hvide Sande. Se § 8.6 for præcisering. Da dele af lokalplan nr. 32 er beliggende indenfor lokalplangrænsen, er bestemmelserne vedrørende vej og stiforhold medtaget.

Landskab og beplantning

Delområde III i lokalplanen udlægges som fælles opholdsareal og må ikke udstykkes til bebyggelse.

Det med signatur viste areal langs vejen a-a udlægges til beplantningsbælte med en bredde på 5m, som vist på kortbilag nr. 3

Redegørelse

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande Nord

Lokalplanens sammenhæng med anden Planlægning

Dispositionsplan 1974

Den østlige halvdel af lokalplanområdet er i kommunens dispositionsplan fra 1974 udlagt til boligbebyggelse.

Forholdet til kysten; bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzone.

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig, planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere skal der i lokalplanen for kystnærhedszonen – jf. Planlovens § 16 stk. 4 – redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for opførelse af ny bebyggelse til henholdsvis boligbebyggelse og offentlige formål i form af et fælles friareal. Lokalplanen er en ændring af en eksisterende lokalplan, som næsten er fuldt udnyttet, med undtagelse af få ledige grunde. Grundet dette vurderes det at der således ikke vil ske nogen yderligere negativ påvirkning af kysten.



Lokalplanområdet set fra vest mod Ringkøbing Fjord

Lokalplanen fastlægger den maksimale højde på nybyggeri til 8,50 meter og max. 1 etage med udnyttet tagetage.



Lokalplanområdet set fra øst mod vest.



Fra stranden ses lokalplanområdet ikke grundet klitterne.

Vejplaner

I overensstemmelse med kommunens dispositionsplan omfatter lokalplanen en forlængelse af vejen a-a (Parallelvej). Der sker i øvrigt ingen ændringer med hensyn til adgangsforholdene ved landevej nr. 372.

National cykelrute

Igennem lokalplanområdet langs en af boligvejene løber i nord/sydlig retning en national cykelrute. Ruten er omfattet af lokalplan nr. 32 sti fra Søndervig til Hvide Sande.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og Naturbeskyttelse

Naturbeskyttede områder - § 3

Den sydligste del af lokalplanområdet er registreret som § 3 -område; "hede" - jvf. Naturbeskyttelsesloven. I følge lovgivningen må der ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede naturtyper, hvorfor der forudsættes en vurdering heraf, samt en afgørelse om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3, i forhold til hvert enkelt byggeprojekt.

Redegørelse Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord

Det er de faktiske forhold på arealet der afgør, om arealet er beskyttet eller ej. Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Lokalplanen omhandler et område i byzone, og den erstatter en tidligere lokalplan fra 1980, som også lå i byzone. Dette betyder, at beskyttelsesordningen kun gælder for tilstandsændringer til landbrugsformål. Der skal således ikke dispenseres til boligbyggeri indenfor de udlagte områder til boligformål indenfor lokalplanområdet.

Klitfredningslinjen - lokalplangrænsen

I forbindelse med digitaliseringen af de gamle lokalplaner fra Holmsland kommune, har man fejlagtigt indtegnet lokalplangrænsen efter den i 2003 udlagte klitfredningslinje. Lokalplangrænsen er beliggende en smule længere mod vest i henhold til tidligere lokalplan nr. 10, omfattende områder til boligbebyggelse og offentlige formål i Hvide Sande nord, tinglyst i 1980. Lokalplan nr. 10 ophæves i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

Bygningen på matrikel nr. 184bm Søgaard Hovedgård, Holmsland klit, opført i 1990 og ombygget i 1994, er placeret indenfor den digitaliserede 2003 udlagte klitfredningslinje men udenfor lokalplangrænsen. Huset er dog placeret indenfor den tidligere lokalplan nr. 10's lokalplangrænse, som illustreret på kortbilaget (papirudgave) fra 1980. På kortbilaget fra 1980 er klitfredningslinjen ligeledes placeret i lokalplangrænsen.

I forbindelse med lokalplan nr. 270 vil lokalplangrænsen blive ændret svarende til den oprindelige lokalplanafgrænsning. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 270 har en landinspektør verificeret placeringen af lokalplanens vestlige afgrænsning samt placeringen af klitfredningslinjen. Klitfredningslinjen samt lokalplangrænsen er blevet tilrettet i forhold til landinspektør opmålingen.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

- Lokalplanområdet ligger indenfor den tidligere Regionplan for Ringkøbing Amts langsigtede byvækstgrænse for Hvide Sande.
- Lokalplanområdet er udlagt som et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

- En mindre del i den nord vestlige del af lokalplanen er udpeget som et negativt skovrejsningsområde.
- Lokalplanområdet er omkranset af b - målsat natur.
- Den syd vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af c - målsat natur.
- Hele lokalplanområdet er udpeget som landskabeligt interesseområde.
- Lokalplanområdet er mod syd og vest omkranset af kystnærhedszonen, som skal friholdes for bebyggelse. Lokalplanområdet er beliggende i den øvrige kystnærhedszone.
- Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger indenfor rammeområderne 2.B.10 (23bo006), 2.B.11 (23bo005), 2.B.12 (23bo007), som er udlagt til boligformål. Jf. Kommuneplan 2000 (tidligere Holmsland kommune). Lokalplanen ligger endvidere indenfor en del af rammeområde 2.G.03 (23rf008), som er udlagt til offentligt, grønt område.

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.

Gældende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 10 omfattende områder til boligbebyggelse og offentlige formål i Hvide Sande nord. Ved Byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 10 i sin helhed.

Lokalplan nr. 32 sti fra Søndervig til Hvide Sande gennemskærer lokalplanområdet i nord-sydlig retning. Lokalplanen fastholdes.

Miljøforhold

Sokkelkote

Kystdirektoratet skal anbefale, at der fastsættes en laveste sokkelkote på +1,12m DVR90.

Opvarmning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger skal tilsluttes et kollektivt varmforsyning i form af fjernvarmforsyning med tilslutnings- og forblivel-sespligt.

Redegørelse

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande Nord

Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Spildevandet skal tilsluttes det offentlige spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning. Området er separat kloakeret.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen, og der er ikke kortlagt arealer efter jordforureningsloven.

Støj fra erhverv

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier. Se bilag B, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Se bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

Virksomheder uden for lokalplanområdet

Øst for lokalplanområdet, på den anden side af Parallelvej er beliggende et erhvervsområde - lokalplan nr. 240 for et område til erhvervsformål ved Parallelvej, Hvide Sande. Erhvervsområdet er beliggende ca. 30 meter fra lokalplan nr. 270's afgrænsning. På kortbilag 2 og 3 er udlagt et konsekvensområde på 100 meter fra lokalplan nr. 240's afgrænsning.

Lokalplan nr. 240 åbner mulighed for etablering af håndværksvirksomhed, mindre industri- og værkstedsvirksomhed, transportvirksomhed, lager virksomhed, engroshandel, servicestation samt salgsvirksomheder der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Følgende er uddrag fra redegørelsesdelen i lokalplan nr. 240:

" Virksomhederne skal i etableringsfasen være opmærksom på at de tilstødende områder nord, øst og vest for lokalplanområdet er udlagt til perspektivområder for bolig i Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune, samt at der er eksisterende boligområder beliggende tæt op til lokalplanområdet.....

....Såfremt virksomhederne / butikkerne ikke kan opfylde de til enhver tid gældende vejledende støjgrænseværdier, i forhold til de omkringliggende eksisterende og fremtidige boliger, kan det blive nødvendigt at etablere støjafskærmning på egen grund. Endelig skal den enkelte virksomhed ved placering og indretning af virksomhedernes bygninger på arealet medvirke til at opfylde støjkrav i forhold til omgivelserne. De eksisterende boliger, der ligger op til lokalplanområdet, bevirker at de nærmest liggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning....

Spørgsmålet om en eventuel placering af en støj-skærm i det østlige vejskel langs Parallelvej, uden for lokalplanens afgrænsning bør tages op i forbindelse med den videre planlægning af de omkringliggende områder, som er udlagt til perspektivarealer for boligområder i Kommuneplan 2000 for tidligere Holmsland Kommune....

Placeringen af støjafskærmningen i det østlige vejskel langs Parallelvej har været til udtalelse i Vej og Park, som var positivt indstillet overfor placeringen. Der tages dog forbehold for løsningen, da dele af arealet er omfattet af § 3 natur, samt at udlæg af et kanaliseringsanlæg i den nordlige ende af Parallelvej skal sammentænkes med planlægningen af støjafskærmningen langs Parallelvej. Såfremt det kommer på tale at etablere en støjskærm i det østlige vejskel langs Parallelvej, i forbindelse med den videre planlægning af de omkringliggende områder, er det uden udgifter for Ringkøbing-Skjern Kommune..."

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Ikke godkendelsespligtige virksomheder efter Miljøbeskyttelsesloven skal ikke have en forudgående miljøgodkendelse eller tilladelse til at begynde deres aktivitet, men kommunen kan meddele påbud om at nedbringe, forhindre eller dæmpe støjen.

Konsekvenser for landbrug

Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 814 af 13. juli 2006) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen. Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

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

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

Så længe dyreholdet holdes under 15 dyreenheder, er der ikke forskel på retstilstanden for ejendomme før og efter lokalplanens vedtagelse.

En udvidelse af dyreholdet ud over 15 dyreenheder skal derimod godkendes særskilt af kommunen.

En vedtagelse af lokalplanen medfører ikke ændrede retstilstande for landbrug beliggende inden for en afstand af 300 meter fra den nuværende byzonegrænse.

Museumsloven, Arkæologi og skjulte fortidsminder

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

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

gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

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

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

Ringkøbing-Skjern Museum gør opmærksom på at der på de endnu ikke solgte byggegrunde indenfor planområdet kan gemme sig arkæologiske spor.

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

Redegørelse

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande Nord

planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

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, e-mail nkn@nkn.dk mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

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.

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).

Kystdirektoratet:

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 1 i lovebekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og § 1 i Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 1051 af 16. december 1999 om henlæggelse af opgaver til Kystdirektoratet.

LER

Jordarbejder samt ny bebyggelse skal ske i overensstemmelse med sikkerhedsafstande til de nedgravede kabler og ledninger. Der skal være indhentet ledningsoplysninger fra ledningsejerregistret LER, inden der foretages gravearbejder i lokalplanområdet. Forespørgsler til ledningsejerregistret LER kan foretages ved henvendelse på www.Ler.dk.

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 f.eks. dreje

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord



Lokalplanområdets afgrænsning

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kun må anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende parcelhuse og tæt-lav bebyggelse og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

at de på kortbilag nr. 3 viste delområder I, IIA, IIB anvendes til boligformål og at delområde III anvendes til offentlige formål, friareal.

at der udlægges veje og sti forbindelse på en sådan måde, at konflikten mellem kørende og gående trafik bliver mindst muligt.

at der i områderne opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning og bebyggelsens udformning, udseende og placering.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

184an, 184dl, 184ee, 184bs, 184cp, 184aq, 184bp, 184dr, 184bd, 184dd, 184cv, 184ds, 184dø, 184dm, 184da, 184az, 184du, 184df, 184ci, 184dn, 184aæ, 184di, 184bg, 184ea, 184dc, 184as, 184dg, 184cø, 184dæ, 184bh, 184db, 184bf, 184at, 184dy, 184be, 184dp, 184dz, 184ar, 184cn, 184dt, 184dx, 184de, del af 184eb, 184dk, 184cx, 184bø, 184co, 184bc, 184al, 184bt, 184cq, 184ab, 184ah, 184ai, 184bx, 184ay, 184ag, del af 184bn, 184cm, 184ca, 184ce, 184bb, 184ao, 184ap, 184ba, 184am, 184cc, 184bu, 184æ, 184ct, 184cæ, 184cl, 184bi, 184ad, 184cd, del af 184bo, del af 184bl, 184ø, 184cb, 184bæ, 184ck, 184by, 184ax, 184aø, del af 184bm, 184av, 184ae, 184cf, 184cz, 184ak, 7000ar, 184ch, 184bq, 184cg, 184ac, 184aa, 184bz, 184bv, 184af, del af 184bk Søgård Hgd., Holmsland Klit.

samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i delområderne I, IIA, IIB og III, som vist på kortbilag nr. 3.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Ved lokalplan nr. 10 omfattende områder til boligbebyggelse og offentlige formål i Hvide Sande nord, af den 18. december 1980 blev delområde I, II, IIA, IIB og III overført fra landzone til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse, delområde I

Området må kun anvendes til tæt-lav boliger.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, eks. I kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser m.v.

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

Det er således en personlig tilladelse som ophører ved ejerskifte.

3.2. Anvendelse, delområde IIA

Området må kun anvendes til åben-lav boliger. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende parcelhuse og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

3.3. Anvendelse, delområde IIB

Området må kun anvendes til åben-lav boliger. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af fritliggende parcelhuse og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

3.4. Anvendelse, delområde III

Delområde III udlægges til offentlige formål og må ingensinde bebygges. Området skal være tilgængeligt for offentligheden som rekreativ anlæg.

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord

4. Udstykning

4.1. Delområde I

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 250m² excl. vejarealer.

4.2. Delområde IIA

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 700m² excl. Vejarealer. Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 3 viste retningsgivende udstykningsplan (arealanvendelse).

4.3. Delområde IIB

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 400m² excl. Vejarealer.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Generelle bestemmelser

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bygningerne må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

5.2. Delområde I

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.

5.3. Delområde IIA

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30%.

5.4. Delområde IIB

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35%.

5.5. Byggelinjer

Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejens skel således som vist på kortbilag nr. 3.

Vej mrk. a-a og b-b - 4 m fra vejens skel

Vej mrk. c-c - 2 m fra vejens skel

Arealer mellem byggelinjer og vej skel må ikke

anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.6. Sokkelkote

Nyt byggeri indenfor lokalplanområdet skal have en laveste sokkelkote på 1,12m DVR90.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelle bestemmelser

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Til udvendige bygningssider og tagbeklædning må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Delområde III

Delområdet udlægges som fælles opholdsareal, og må ingensinde udstykkes til bebyggelse.

7.2. Beplantningsbælte

Det med priksignatur viste areal langs vejen a-a udlægges til beplantningsbælte med en bredde på 5 meter som vist på kortbilag nr. 3.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.

veje mrk. a-a i en bredde på 20 m
veje mrk. b-b i en bredde på 11 m
veje mrk. c-c i en bredde på 6 m
stier mrk. d-d i en bredde på 3 m
stier mrk. e-e i en bredde på 2 m

8.2. Blinde veje

Udover de i afsnit 8.1. angivne veje, skal der med tilslutning til vejen b-b udlægges 8 m brede blinde veje i delområderne I, IIA og IIB.
Den endelige beliggenhed af disse veje fastlægges

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord

under hensyn til udstykning i områderne.
Alle blinde veje skal afsluttes med vendepladser
som eksempelvis vist på kortbilag nr. 3.

8.3. Hjørneafskæringer og oversigtarealer

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 3, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

8.4. Direkte adgang til vej a-a og b-b




Til vejene mrk. a-a og b-b må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

8.5. Stier

Til de udlagte stier må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.

8.6. Vej- og stiforhold lokalplan nr. 32 sti fra Søndervig til Hvide Sande

Stien udlægges i tracé, som vist på kortbilag 4 med følgende signaturer:

	Offentlige veje/private fællesveje
	Sti i egen trace udlagt i matriklen og/eller tinglyst
	Nyudlagt sti i egen trace

I egen tracé udlægges stien i 2,5 m bredde. Private fællesveje får funktion, dels som hidtil til færdsel for de vejberettigede og dels til gang- og cykelsti for offentligheden.

Færdsel med motorkøretøjer på sti i egen tracé er ikke tilladt.

Stien skal anvises ved skiltning.

Private fællesveje får funktion, dels som hidtil til færdsel for de vejberettigede og dels til gang- og cykelsti for offentligheden.

Afgrænsningen af lokalplan nr. 32 er illustreret på kortbilag nr. 3 samt kortbilag nr. 4.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarmforsyning med tilslutnings- og forblivelsespligt.

9.4. Kloakering

Spildevandet skal tilsluttes det offentlige spildevands net efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning. Området er separat kloakeret.

10. Miljø

10.1. Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante uden-dørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Se bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

10.2. Støj fra erhverv

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier. Se bilag B, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1. Opvarmning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger må ikke tages i brug før de er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyg-

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, friareal, Geflevej, Hvide Sande nord

gelsen er tilsluttet det offentlige spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern kommunes anvisning.

12.3. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern kommunes anvisning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 270 ophæves lokalplan nr. 10 omfattende områder til boligbebyggelse og offentlige formål i Hvide Sande nord.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Der ophæves ingen servitutter

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 18. maj 2010.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 12. oktober 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 3. november 2010.

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag – fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M -områder). Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I -områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H -områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D -områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C -områder)	55	55	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	45	40	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			

Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Kolonihaveområder

Betrages som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hen synet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og - campingpladser	L_{den} 53 db L_{den} 53 db	L_{den} 33 db
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, - nytehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 db	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 db L_{den} 58 db L_{den} 58 db	L_{den} 33 db L_{den} 33 db
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 db L_{den} 58 db	L_{den} 33 db L_{den} 33 db
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 db L_{den} 63 db	L_{den} 33 db L_{den} 38 db

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. Nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

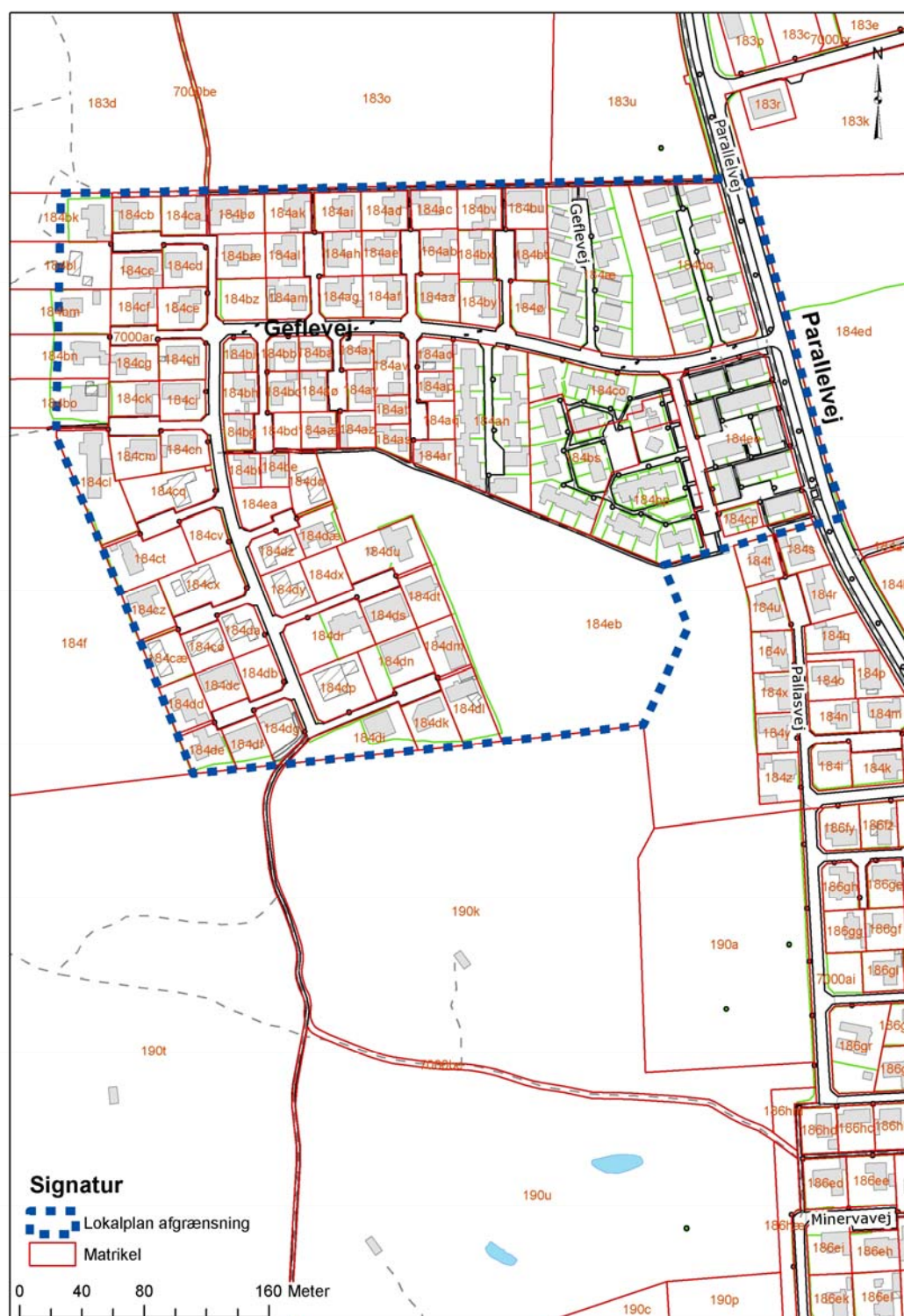
For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutioner samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Lokalplan 270

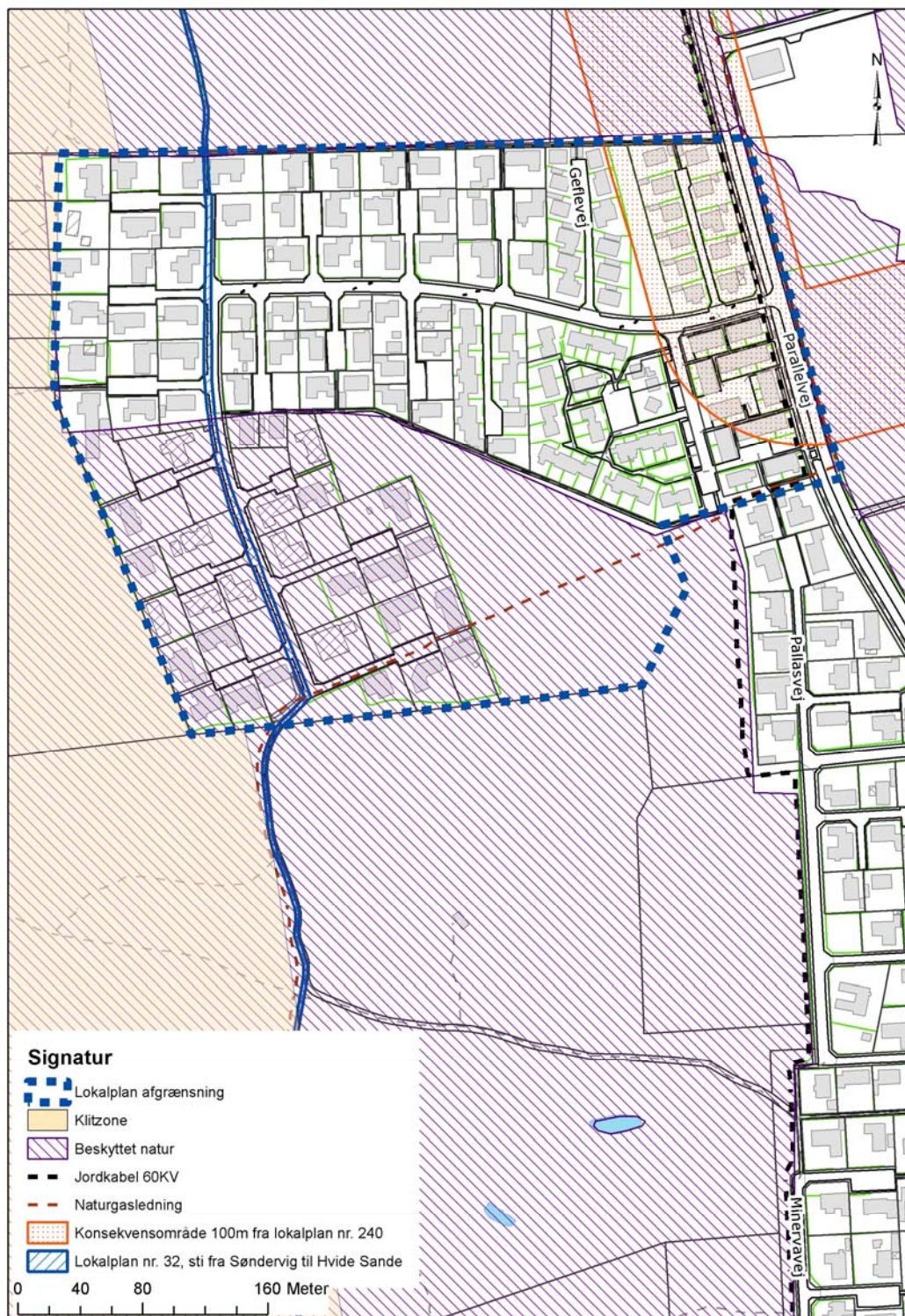
Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 270

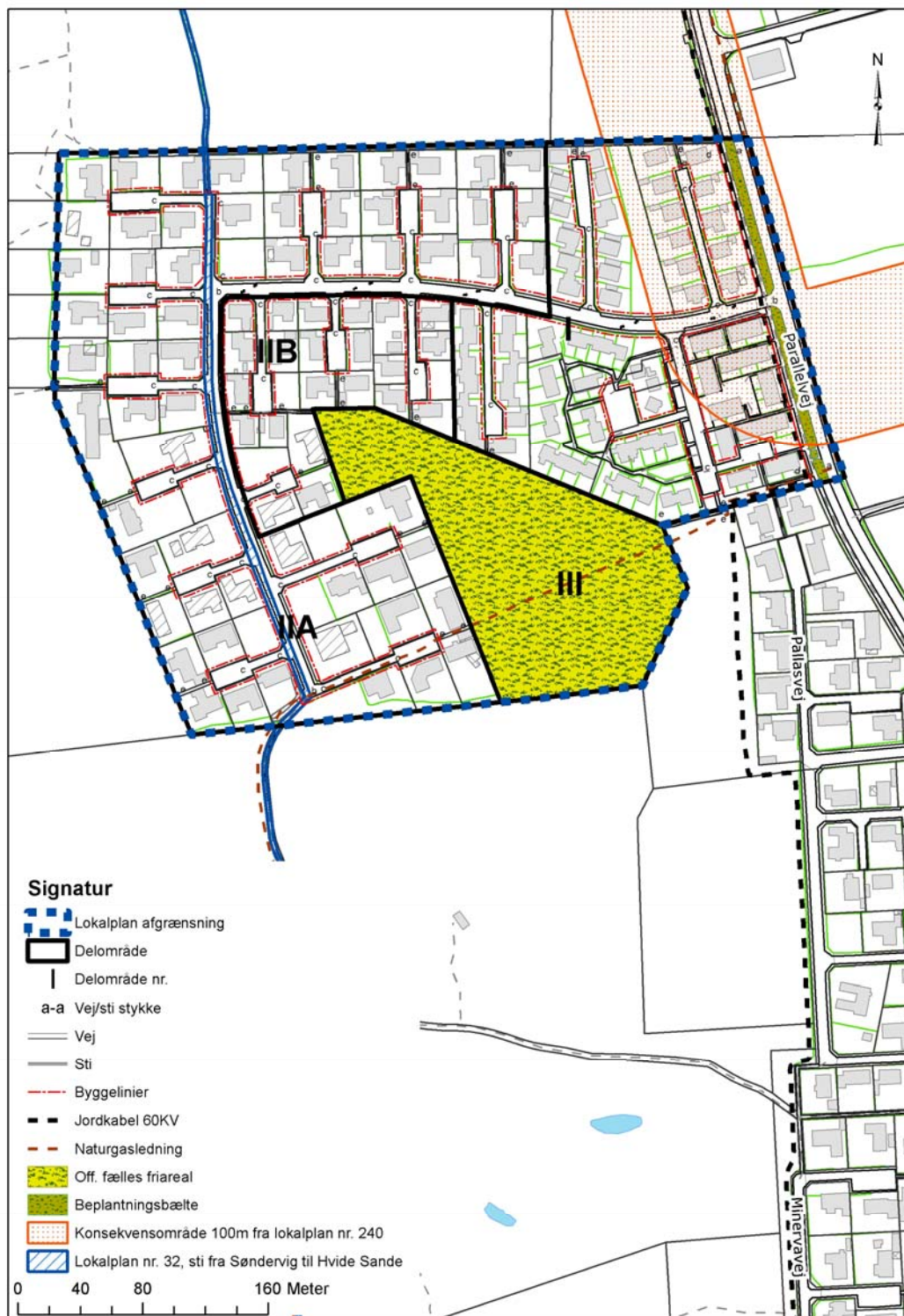
Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord



Lokalplan nr. 32: Bilag 4

Lokalplan 270

Boligformål og offentlige formål, Geflevej, Hvide Sande nord

