

# Lokalplan nr. 277

For et område til boligformål ved Velling Kirkeby i Velling



Ringkøbing-Skjern Kommune

14. december 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S, Skjern i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling.

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Plan, Udvikling og Kultur  
Rødkløvervej 4  
6950 Ringkøbing  
Planlægger: Camilla Riser Myrvig, tlf. 9974 1336

Forsidebilledet viser luftfoto af området

---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 277

### Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---



#### Vejledning

Hvad er en lokalplan? ..... side 4

#### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 5

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 6

Lokalplanens indhold ..... side 6

Fremtidig udbygning af Velling ..... side 6

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 14

4. Udstykning ..... side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 15

6. Bebyggelsens udseende ..... side 16

7. Ubebyggede arealer ..... side 17

8. Veje, stier og parkering ..... side 19

9. Tekniske anlæg ..... side 20

10. Miljø ..... side 21

11. Grundejerforening ..... side 21

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 21

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 22

14. Servitutter ..... side 22

15. Retsvirkninger ..... side 22

Vedtagelse ..... side 24

Offentlig bekendtgørelse ..... side 24

#### Bilag

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Udstykningsplan åben-lav ..... Bilag 4

Udstykningsplan åben-lav og tæt-lav ..... Bilag 5

**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.

**Udstykning og vejadgang**, der viser hvorledes der kan udstykkes grunde i lokalplanområdet og hvorledes de skal vejbetjenes.

**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.

# Redegørelse Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:3000. Luftfoto optaget i 2007

## Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at imødekomme et ønske om at udstykke byggegrunde i Velling.

Lokalplanområdet er på ca. 25.300 m<sup>2</sup> og er beliggende i landzone.

Formålet med lokalplanen er, at sikre Velling mulighed for fortsat at kunne tilbyde byggegrunde til interesserede og derigennem sikre en fortsat udvikling af landsbyen. Formålet er endvidere at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer, samt at området vejbetjenes fra Velling Kirkeby. Formålet er også at der sikres et sammenhængende stisystem,

der forbinder området med de omkringliggende boligområder, samt at lokalplanområdet forbliver i landzone. Formålet er ydermere at ny bebyggelse gives en udformning, der gør at den har et godt samspil med den omgivende natur med hensyn til farvevalg, materialer og bygningshøjder.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er landbrugsareal, der i øjeblikket er opdyrket. Området er fladt og beplantningen består udelukkende af randbeplantning.

Lokalplanområdet støder mod nord op til det eksisterende boligområde på Velling Kirkeby og mod

---

# Redegørelse

## Lokalplan 277

### Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

vest til ejendommene Velling Kirkeby nr. 221 og 225B.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til et levende hegn og mod syd afsluttes området med en grusvej.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet og dets omgivelser kan ses på luftfotokortet på side 5.

Mod nord ligger parcelhuskvarteret Velling Kirkeby hvor igennem der er stiadgang til skolen, butikken og resten af Velling. Lige vest for lokalplanområdet ligger beboelsesejendommene Velling Kirkeby nr. 221 og 225B.

Mod øst er der opdyrkede arealer. Syd for adgangsvejen er der ligeledes opdyrkede arealer og længere mod syd/sydvest ligger ungdomsskolen Fjordvang.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vest fra Velling Kirkeby ad den eksisterende private fællesvej, som ved lokalplanens udarbejdelse henligger som grusvej.

#### Lokalplanens indhold

Denne lokalplan skal muliggøre udstykning af grunde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen skal sikre at området bliver en naturlig udbygning af Velling i forlængelse af parcelhuskvarteret Velling Kirkeby. I lokalplanen er der endvidere fastlagt bestemmelser vedrørende udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer samt veje, stier og parkering samt tekniske anlæg.

Lokalplanen opdeles i henholdsvis to delområder. Delområde I til åben-lav og delområde II til tæt-lav boligbebyggelse.

I midten af lokalplanområdet er der udlagt et fælles, grønt område til rekreative formål for områdets beboere. I lokalplanen er det fastlagt at beplantningen ud til det fælles, grønne område skal være i form af Rhododendron buske, samt at det fælles, grønne areal skal anlægges med plænegræs.

Det skal sikres, at alt kørende trafik til lokalplanområdet sker via den eksisterende private fællesvej. Den eksisterende private fællesvej fastholdes som grusvej.

Den private fællesvej bliver i dag brugt som tilkørsel til to ejendomme, Velling Kirkeby 227 og 229, samt til en række jordbrugsparceller i området, hvilket medfører trafik med traktor, store redskaber m.v. i forbindelse med driften af landbrugsjorden. Dette kan give gener for beboere i det nye boligområde. For at afhjælpe gener, foreslås det at man laver en udvidelse af grusvejen mod nord.

Derudover skal det sikres, at den gående trafik får mulighed for at benytte de eksisterende stier mod nord gennem boligområdet Velling Kirkeby til Velling Friskole, dagligvarebutikken Velling Andelsbutik, forsamlingshus og boldbaner med mere. Der udlægges stier på tværs af boligområdet, samt igennem det fælles, grønne areal, med forbindelse til det eksisterende stinet.

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal være i energiklasse 1. Der udlægges til individuel varmforsyning. Af hensyn til varmforsyningsloven skal Ringkøbing-Skjern kommune give dispensation fra en eventuel tilslutningspligt.

Kystdirektoratet anbefaler at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på 1,06 m DVR 90.

#### Fremtidig udbygning af Velling

På længere sigt er det tanken, at Velling blandt andet skal udvikle sig mod syd og "vokse" sammen med Fjordvang på østsiden af Velling Kirkeby.

Denne lokalplan er således tænkt ind i en større udbygningsplan og nedenstående plan er en plan for en mulig udbygning af Velling mod syd.

Lokalplanen tager udgangspunkt i den eksisterende grusvej, men på længere sigt vil det være hensigtsmæssigt at flytte overkørslen fra Velling Kirkeby længere mod syd, da oversigtforholdene ved den nuværende overkørsel ikke er optimale. Den nuværende adgangsvej påtænkes herefter nedlagt og anvendt til sti. Den nye vej påtænkes videreført mod nordøst til videre udbygning af Velling.

På arealerne længst mod syd påtænkes, at der kan etableres jordbrugsparceller med mulighed for let dyrehold i form af eksempelvis heste eller får.

# Redegørelse Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling



Fremtidig udbygning af Velling mod syd - principskitse

---

# Redegørelse

## Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Forholdet til kysten

Kystnærhedszonen er i princippet en 3 km bred bræmme langs landets kyster. Udviklingen i kystnærhedszonen skal underordnes sikringen af de danske kystlandskaber. Det skal ske ved en afvejning mellem beskyttelses- og benyttelsesinteresser, så kun nødvendige arealer til byudvikling, tekniske anlæg og ferie- og fritidsformål placeres i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen skal søges friholdt for byggeri og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering. Denne lokalplan erstatter en allerede gældende lokalplan til boligformål. Da Velling i sin helhed ligger i kystnærhedszone, er det ikke muligt at undgå at placere fremtidige boligområder inden for kystnærhedszonen, da ny bebyggelse skal placeres op til den eksisterende bebyggelse.

Planlovens § 16 stk. 3 kræver, at lokalplanforslag, der muliggør bebyggelse i kystnærhedszonen, oplyser om den visuelle påvirkning på omgivelserne.

Nærværende planforslag omfatter et område beliggende bag den eksisterende bebyggelse i Velling. Der vil således ikke være nogen visuel påvirkning af kystlandskabet, da eksisterende beplantning og bebyggelse ligger mellem Ringkøbing Fjord og lokalplanområdet og området ligger i tilknytning til den eksisterende by.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for bygningshøjder større end 8,5 meter.

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

Lokalplanområdet er udlagt som "Område hvor skovrejsning er uønsket", hvilket ikke har nogen betydning for den påtænkte anvendelse til boligbebyggelse.

Det skal tilstræbes, at der ikke anvendes mere areal til boliger end nødvendigt og derfor skal der i mindre byer være 7 boliger pr. ha anvendt areal. I nærværende lokalplan er der skitseret enten 18 åben-lav boliggrunde, hvilket giver 7,05 boliger pr. ha eller

15 åben-lav og maksimalt 8 tæt-lav boliggrunde hvilket giver 9,2 boliger pr. ha..

En del af lokalplanområdet ligger inden for kirkebeskyttelseslinjen på 300 meter fra Velling Kirke, hvilket kan ses på Bilag 2. Ifølge Naturbeskyttelsesloven § 19 skal al bebyggelse inden for en afstand af 300 meter fra en kirke holdes under 8,5 meter. Da denne lokalplan ikke tillader byggeri, der overskrider 8,5 meter, er dette uproblematisk.

Den tidligere Ringkøbing Kommune har desuden indgået en frivillig aftale med det tidligere Ringkøbing Amt omkring zonering ved blandt andre Velling Kirke, som vist på kortbilag 2. Hele lokalplanområdet ligger således i Kirkezone II, hvor ny bebyggelse skal ske med størst mulig hensyntagen til kirken og ikke højere end 8,5 meter. Ny bebyggelse, som ikke ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse, bør drøftes med de kirkelige myndigheder.

Ovenstående forhold er dog uproblematisk, da alt byggeri i lokalplanområdet skal holdes under 8,5 meter og da byggeriet ligger i tilknytning til den eksisterende by og ikke vil kunne ses fra kirken på grund af de mellemliggende bebyggelser.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den i Regionplanen udlagte langsigtede byvækstgrænse.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et i Regionplan 2005 udpeget landskabsområde. Lokalplanområdet er beliggende bag eksisterende bebyggelse samt bevoksning, væk fra kysten samt er en ændring af en eksisterende lokalplan. Det vurderes derfor at planerne ikke vil påvirke det udpegede landskabsområde.

Lokalplan nr. 277 er beliggende ca. 130 m fra EF fuglebeskyttelsesområde, EF habitatområde samt Ramsarområde. Lokalplanområdet er beliggende bag ved og i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, væk fra kysten samt de internationale naturbeskyttelsesområder. Det vurderes derfor at planerne ikke vil medføre ændringer af tilstanden for de ovennævnte områder. Planforslaget er ligeledes en ændring af en eksisterende lokalplan.

# Redegørelse Lokalplan 277

## Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

### Kommuneplanen

*Kommuneplan 1997, for tidligere Ringkøbing Kommune*

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde VG1, hvis afgrænsning er fastlagt i kommuneplantillæg nr. 30. VG1 er udlagt til blandedt formål i landzone. Den sydvestligste del af lokalplanområdet med adgangsvejen ligger inden for rammeområde VG2, der er fastlagt til boligformål og jordbrugsparceller i landzone. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 1997, for tidligere Ringkøbing Kommune.

### Lokalplan nr. 04.045

Lokalplanområdet er stort set sammenfaldende med afgrænsningen i lokalplan 04.045. I denne lokalplan er hele adgangsvejen taget med i lokalplanområdet i modsætning til den gældende lokalplan 04.045.

Lokalplan 04.045 vil blive ophævet og erstattet af denne lokalplan efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### Trafikale forhold

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vest fra Velling Kirkeby ad den eksisterende private fællesvej, som ved lokalplanens udarbejdelse henligger som grusvej. Fra adgangsvejen udlægges to boligveje B-B og C-C.

### Zoneforhold

Lokalplanen er en landzonelokalplan, idet lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver som sådan ved lokalplanens endelige vedtagelse.

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 kan der tillægges lokalplaner i landzone "bonusvirkning". Det vil sige, at lokalplanen kan erstatte de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1. til arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje-stier og parkering samt tekniske anlæg, der ellers vil være nødvendige for Lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

### Varmeforsyning

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal være i energiklasse 1. Der udlægges til individuel varmforsyning. Af hensyn til varmforsyningsloven skal Ringkøbing-Skjern kommune give dispensation fra en eventuel tilslutningspligt.

### Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning – Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S.

### Kloakering

Grundejerer har pligt til at lade deres ejendom tilslutte det i området etablerede afløbsanlæg på de til enhver tid gældende betingelser.

På de udlagte arealer til kloak på kortbilag 4 og 5 må der kun opføres lette træbygninger. De lette bygninger skal fjernes efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anmodning herom. Der vil blive udarbejdet en deklaration som fastsætter vilkårene nærmere.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser" og er som sådan i den næstlaveste prioritet for drikkevandsbeskyttelse. Grundvandshensyn skønnes derfor at være tilgodeset af de generelle miljøregler.

### Jordforurening

Der forefindes ingen registreret jordforurening inden for lokalplanens afgrænsning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurennet jord, og forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune.

### Konsekvenser for landbrug

Ifølge lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug nr. 1572 af 20. dec 2006 §20 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 dy-

---

# Redegørelse

## Lokalplan 277

### Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

reenheder, 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.

Der ligger ingen landbrugsbygninger med dyrehold inden for 300 meter af det påtænkte boligområde.

#### 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](http://www.riskmus.dk).

Ringkøbing-Skjern Museum har vurderet på baggrund af nye luftfotos, at planområdet rummer

skjulte fortidsminder, som vil skulle undersøges forud for det planlagte anlægsarbejde.

#### Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004.

Lovens § 3 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

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

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

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet og der dermed skal gennemføres en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 4 stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 2.

Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes, at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

# Redegørelse Lokalplan 277

## Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

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).

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af boligbyggeriet.

Det vurderes heraf, lokalplanen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

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

### *Klagevejledning*

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

## **Tilladelser eller dispensationer fra andre Myndigheder**

### **Politiet:**

Tilladelse til udførelse af vejanlæg (Færdselslovens §100).

### **Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:**

Matr. nr. 11g, Den Nordlige Del, Velling er landbrugspligtig. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

*Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsplanen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.*

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

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. nr. 11g, Den Nordlige Del, Velling er ophævet.

### **Ringkøbing-Skjern museum:**

Ringkøbing-Skjern Museum har vurderet på baggrund af nye luftfotos, at planområdet rummer skjulte fortidsminder, som vil skulle undersøges forud for det planlagte anlægsarbejde.

Der henvises endvidere til afsnittet; lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

## **Servitutter**

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

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:3000

### Indledning

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

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

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

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

## 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kan anvendes til boligformål,

**at** bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,

**at** området vejbetjenes fra Velling Kirkeby,

**at** der sikres et sammenhængende stisystem, der forbinder området med de omkringliggende boligområder,

**at** lokalplanområdet forbliver i landzone,

**at** ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende natur med hensyn til farvevalg, materialer og bygningshøjder.

## 2. Område og zonestatus

### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr.nr. 15ad og 11g samt del af matr. nr. 11e,  
Den Nordlige Del, Velling

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

### 2.2. Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

### 2.3. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzone-tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1. til arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje-stier og parkering samt tekniske anlæg, der ellers vil være nødvendige for Lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

*Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring i eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra byrådet.*

*Undtaget er dog områder der gennem en lokalplan udpeges til en specifik anvendelse. I denne lokalplan kan området anvendes, udstykkes og bebygges efter lokalplanens bestemmelser uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde I

Området må kun anvendes til åben-lav boligformål og samlede grønne friarealer fælles for hele lokalplanområdet.

#### 3.2. Delområde II

Området må anvendes til enten tæt-lav eller åben-lav boligformål.

*Delområdet kan således anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) eller tæt-lav boligbebyggelse (eks. række-, kæde- eller dobbelthuse). Den første anvendelse i delområdet afgør om resten af delområdet skal anvendes til det ene eller det andet formål.*

#### 3.3. Helårsbolig

Den enkelte bolig må kun anvendes som helårs en-familiebolig og må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

*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.*

#### 3.4. Erhverv

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

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

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

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Der må ikke drives handel med dagligvarer i området.

#### 3.5. Gener fra erhverv

Inden for området må der i øvrigt ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.

#### 3.6. Tekniske anlæg

Inden for området kan der etableres tekniske

*Bestemmelsen sikrer, at der kan etableres de nødvendige anlæg til forsyning af området.*

anlæg, transformerstationer, brandhaner o. lign. til områdets forsyning.

## 4. Udstykning

### 4.1. Delområde I

Udstykningen skal foretages i overensstemmelse med den på Bilag 4 viste udstykningsplan. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m<sup>2</sup> og større end 1300 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Delområde II

Udstykningen skal ved åben-lav boligformål foretages i overensstemmelse med pkt. 4.1

Ved tæt-lav boligformål skal der udstykkes i overensstemmelse med den på Bilag 5 viste udstykningsplan. Ejendommene må ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 400 m<sup>2</sup> og større end 700 m<sup>2</sup>.

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

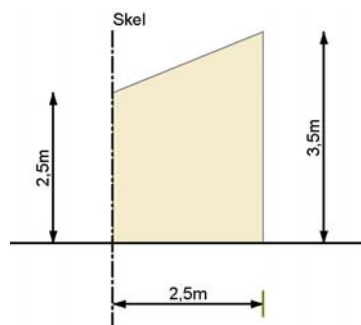
### 5.1. Terrænregulering

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

### 5.2. Afstand til skel

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m. fra skel mod naboejendom og sti, og højden må maksimalt være 1,4 x afstanden til skel. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5m fra vejskel. Ved tæt-lav byggeri må bygninger dog sammenbygges i naboskel.

Garage, carporte o. lign. mindre bygninger til udhusformål 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, *se skitse*



Skitse af garage, carporte o. lign. mindre bygninger i naboskel

### 5.3. Delområde I

Bebyggelsesprocent er maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager. Maks. 8,5 meter.

*Bebyggelsesprocenten er bruttoetagearealets procentvise andel af grundens areal.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

### 5.4. Delområde II

Bebyggelsesprocent er maksimalt 30 for den enkelte ejendom ved anvendelse til åben-lav boligformål.

Bebyggelsesprocent er maksimalt 40 for den enkelte ejendom ved anvendelse til tæt-lav boligformål.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager. Maks. 8,5 meter.

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

Ved tæt-lav bebyggelse må boliger sammenbygges i skel.

### 5.5. Småbygninger

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i BR08.

### 5.6. Afstand til kloakledninger

På to af grundene indenfor delområde I, er der udlagt et 5 meter bredt areal til kloakledninger. Indenfor de udlagte arealer, må der kun etableres lette bygninger. Se kortbilag 4 og 5.

*De lette bygninger bør udføres i træ. De lette bygninger skal fjernes efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anmodning herom. Der vil blive udarbejdet en deklaration som fastsætter vilkårene nærmere.*

### 5.7. Sokkelkote

Ny bebyggelse skal opføres med sokkelkote på minimum 1,06 m DVR90.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Facader

Der må ikke opføres byggeri med træfacader i form af bjælker samt bjælkelignende konstruktioner.

*Der må ikke opføres bjælkehuse.*

Der må kun anvendes materialer som tegl, træ, vandskurede og pudsede overflader eller kombinationer heraf.

### 6.2. Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på max 45 grader eller som tage med ensidig taghældning med en hældning på max

20 grader.

Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, tegl, beton.

#### 6.3. Reflekterende tage

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller.

Glansværdien må maksimalt være 30 o/oo og refleksionsværdien maksimalt 2,5 %.

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

#### 6.4. Solenergi

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

*Solfangere skal nedfældes i tagfladen eller husfacaden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.*

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

#### 6.5. Farver

Alle malede, vandskurede og pudsede bygningsoverflader skal gives en farve indenfor jordfarveskalaen, sort eller hvid samt en blanding heraf.

#### 6.6. Skiltning

Vejvisningsskilte tillades kun opsat på lave standere/galger med en max højde på 90 cm.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser i §21 stk. 1 om skiltning i det åbne land er gældende.

Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.

Lys i forbindelse med ankomstarealer til den enkelte ejendom tillades opsat på lave standere max 90 cm.

#### 6.7 Delområde II

Ved anvendelse til tæt-lav boligformål skal området fremstå med et arkitektonisk, harmonisk og ensartet udtryk.

*Der kan skabes variation i bebyggelsen, men det skal udføres således at hele området fremstår som et samlet harmonisk hele.*

## 7. Ubebyggede arealer

#### 7.1. Hegn

Alle grunde skal afgrænses af levende hegn/hække mellem naboer, mod fællesarealer, mod stier samt veje. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,8 m.

Hegn/hække mod vej og sti skal plantes på egen grund.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

### Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

Levende hegn skal placeres min. 40 cm inde på egen grund.

#### 7.2. Åbne hegn

Hegn i skel mod det fælles grønne område mellem boligvejene B-B og C-C markeret med ”åbne hegn” på kortbilag 3, skal fremstå med en åben karakter i sorten Rhododendron.

Ved åben-lav boligbebyggelse skal rhododendron-hegnet have minimum 3 huller på hver 2 meters bredde fordelt jævnt på den enkelte grund.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal rhododendron-hegnet have minimum 1 hul på 2 meters bredde på den enkelte grund.

Rhododendron hegnet skal placeres minimum 1 meter inde på egen grund.

#### 7.3. Fælles friarealer, indretning og beplantning

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

De grønne fælles friarealer skal etableres med plænegræs.

Flagstænger må opsættes i en max højde på 10 meter.

#### 7.4. Befæstede arealer

Ved åben - lav boligbebyggelse på den enkelte grund, må de befæstede arealer max udgøre 15% af grundarealet.

#### 7.5. Delområde II

##### Privat udendørs opholdsareal

Der skal til den enkelte bolig udlægges privat udendørs opholdsareal svarende til min. 100% af boligens etageareal.

#### 7.6. Parkering og henstilling

Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne.



Illustration af det åbne hegn

Som led i byggesagsbehandlingen skal der fremsendes en friareal plan, der viser hvordan friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner, til godkendelse af Ringkøbing Skjern Kommune. Dokumentationen skal som hovedregel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Bestemmelsen skal minimere risikoen for en forøgelse af udledning af overfaldevand fra blandt andet p-arealer samt terrasser.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1. Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Velling Kirkeby som vist på Bilag 3.

Vej A-A skal fastholdes som grusvej i en kørebanebredde på mindst 5 m.

### 8.2. Veje

Boligveje, som er markeret på Bilag 4 med B-B og C-C, udlægges i en bredde på 10 meter og anlægges som private fællesveje med asfalt i en kørebanebredde på 5 m.

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

### 8.3. Stier

Stierne aa - aa og bb - bb udlægges som private fælles stier.

Der udlægges areal til 3,0 m brede stier som illustreret på Bilag 3. Stierne anlægges i en bredde på 2,0 meter i form af grus med stenmel.

### 8.4. Oversigtsareal

Ved vejen A-A's udmunding i Velling Kirkevej skal vejarealet udformes, så der fra stoppositionen på vej A-A 3 meter fra vigelinien til Velling Kirkevej sikres en oversigtslængde på 95 meter ad Vellingvej. På oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 meter over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier.

### 8.5. Parkering

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 1½ P-plads pr. bolig.

Til hver bolig ved åben-lav bebyggelse udlægges der areal til 2 P-pladser pr. bolig.

Adgangs- samt parkeringsarealer skal anlægges med materialer i form af grus eller fast belægning som beton- og græsarmeringssten, fliser og lignende.

### 8.6. Adgangsforhold

Vejadgang til parcellerne skal ske direkte fra boligvejene og vendepladserne markeret med B-B og C-C på Bilag 4.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

### 8.7. Byggelinier

Langs boligvejene B-B og C-C pålægges bygge-linjer 5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 4.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledninger til områdets forsyning skal fremfø-res under terræn.

### 9.2. Kloakering

Ved nybyggeri har grundejeren pligt til at lade de-res ejendom tilslutte det i området etablerede af-løbsanlæg på de til enhver tid gældende betingel-ser.

På to af grundene indenfor delområde I, er der ud-lagt et 5 meter bredt areal til kloakledninger. In-denfor de udlagte arealer, må der kun etableres let-te bygninger. Se kortbilag 4 og 5.

*De lette bygninger bør udføres i træ. De lette bygnin-ger skal fjernes efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anmodning herom. Der vil blive udarbejdet en deklara-tion som fastsætter vilkårene nærmere.*

### 9.3. Varmeforsyning

Bebyggelsen skal være energiklasse 1. Der udlæg-ges til individuel varmforsyning.

### 9.4. Belysning

Belysning af boligvejene B-B og C-C må ske med op til 4 meter høje parkarmaturer.

Belysning af stierne aa-aa og bb-bb kan etableres i form af max 90 cm høje armaturer, med nedadret-tet lys der tjener som orienteringskilde.

Valg af lyskilder, armaturer og master skal god-kendes af Vej og Park, Ringkøbing-Skjern Kom-mune.

### 9.5. Antenner / paraboler

Der må indenfor lokalplanområdet ikke forekom-me nogen form for antenner eller synlige paraboler placeret på tage/husfacader.

### 9.6. Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsy-ning – Ringkøbing-Skjern forsyning A/S. Der er ikke mulighed for egen boring.

### 9.7. Renovation

Affaldsbeholdere skal afskærmes med levende hegn.

## 10. Miljø

*Ingen bestemmelser*

## 11. Grundejerforening

### 11.1. Medlemspligt

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

### 11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, bolig- og adgangsveje, belysning, fællesanlæg, grønne områder samt stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

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

### 11.3. Vedtægter

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

### 11.4. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene i området er bebygget eller når Byrådet kræver det.

### 11.5. Skøde på fælles grønt område samt stier

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fælles grønt område samt stier aa-aa og bb-bb som vist på kortbilag 4 og 5.

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

### 12.1. Kloakering

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

### 12.2. Vejadgang til den enkelte grund

Der kan ikke udstedes byggetilladelse før der er etableret vejadgang frem til den enkelte grund, hvortil der søges om byggetilladelse.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

### 12.3. Skjulte fortidsminder

Ringkøbing-Skjern museum har vurderet på baggrund af nye luftfotos, at planområdet rummer skjulte fortidsminder, som vil skulle undersøges forud for det planlagte anlægsarbejde.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

**13.1.** Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 277 ophæves lokalplan nr. 04.045 for et område til boligformål ved Velling Kirkeby i Velling, vedtaget 20.08.2003, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 277.

## 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.

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 lo-

*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.*

kalplan 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.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 277

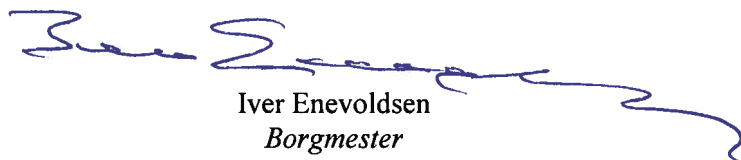
Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

---

### Vedtagelsespåtegning.

*Forslag til lokalplan.*

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 12. januar 2010.



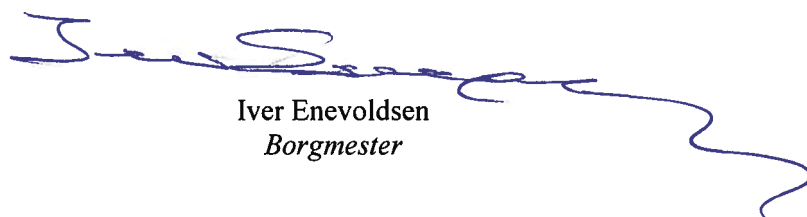
Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 14. december 2010.



Iver Enevoldsen  
Borgmester

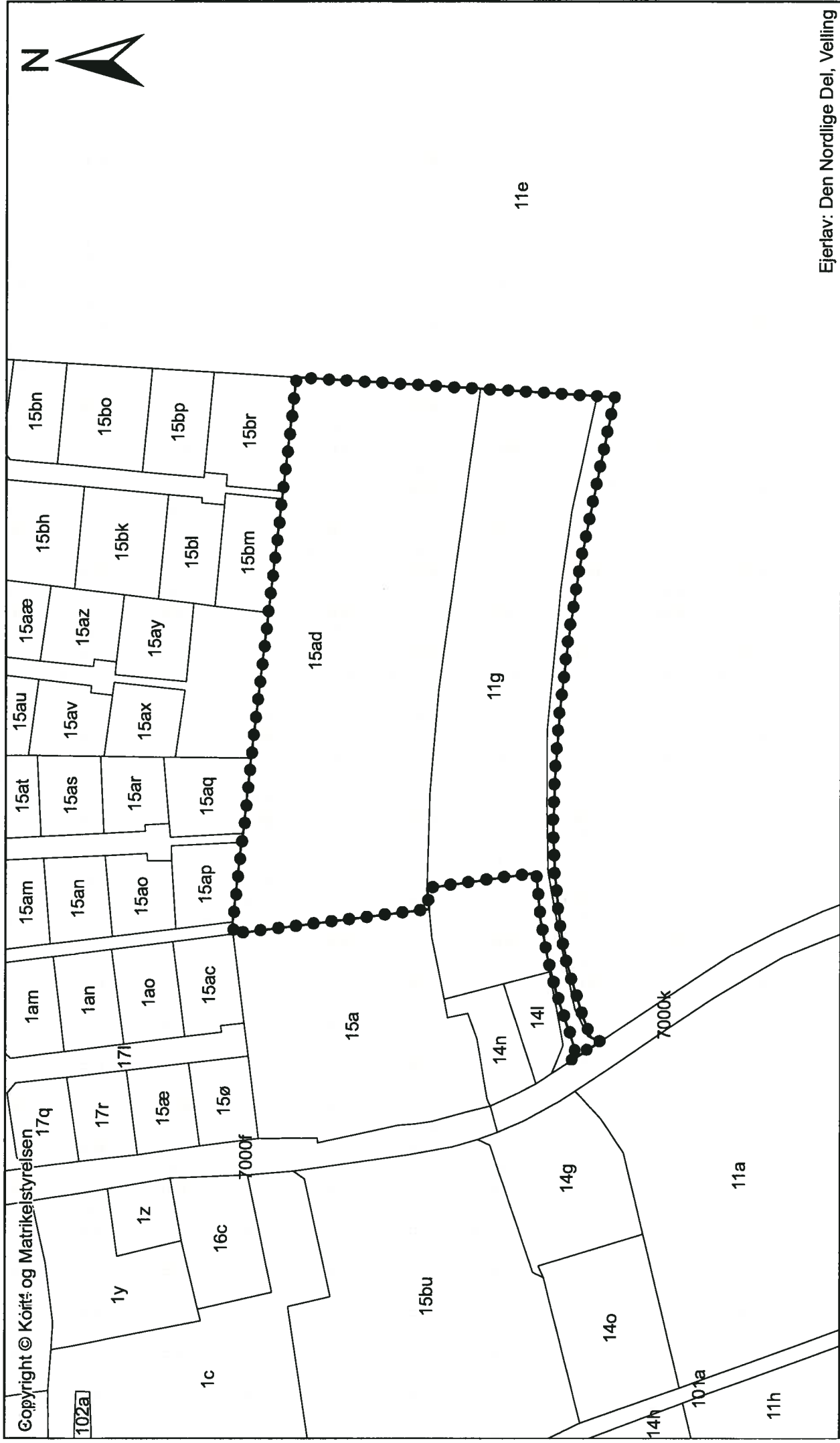


Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

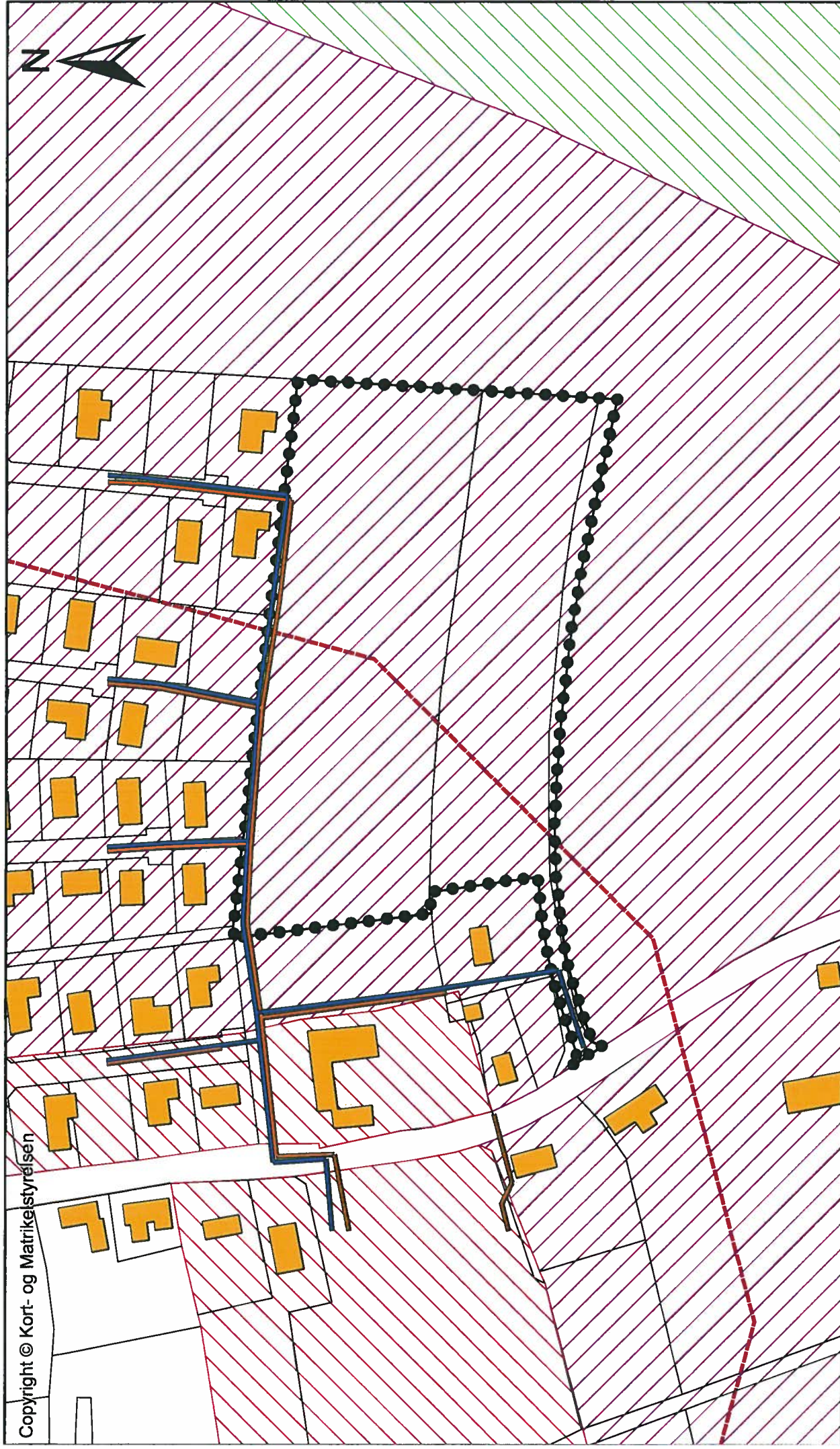
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 27. december 2010.

Lokalplanen er i henhold til § 54 b i Lov om planlægning registreret i Plansystem DK.









Ejerlav: Den Nordlige Del, Velling

<b>Lokalplan nr. 277 - kortbilag 1 - matrikelkort</b>			
Målforhold ca.(A4): 1:2000	J.nr.: 20089004/reb	Dato: 7. okt. 2009	
<b>LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S</b> Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Toflund - Skjern - Tarm			Finderupsvej 5B St., 01, 6900 Skjern tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04 skjem@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk



## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrensning
-  Kirkezone II
-  Kirkebyggelinie
-  Kirkezone I
-  Spildevandledning
-  Regnvandsledning

## Lokalplan nr. 277 - kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Målforhold ca.(A4): 1:2000	J.nr.: 20089004/reb	Dato: 7. okt. 2009
<b>LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S</b> Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Tofthund - Skjern - Tarm		
		
Findenupsvej 5B St., 01, 6900 Skjern tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04 skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk		



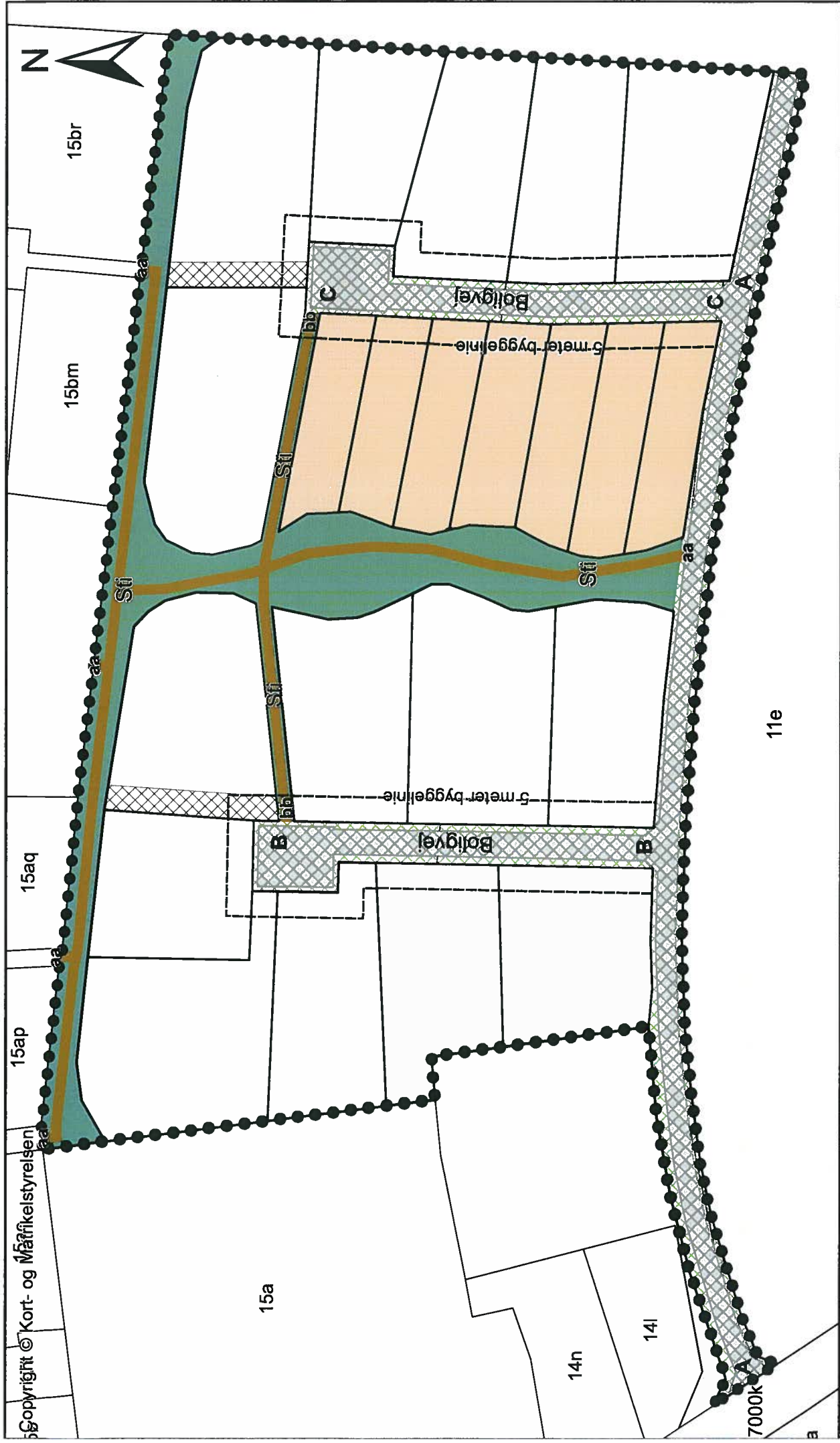
## Signaturforklaring

	Lokalplanaafgrænsning		Fælles grønt område		Sti
	Delområdegrænse		Privat fællesvej		Åbne hegn
	Boliger		Vejrabat		

## Lokalplan nr. 277 - kortbilag 3 - arealanvendelse

Målforhold ca. (A4): 1:1000	J.nr.: 20089004/reb	Dato: 16. okt. 2009
<b>LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S</b> Vårde - Bramming - Grindsted Tønder - Toftlund - Skjern - Tarm		
Finderupvej 5B St., 01, 6900 Skjern tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04 skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk		





## Signaturforklaring

- Lokalplanaftægt
- Fælles grønt område
- Stier
- Åben-lav boliggrunde
- Privat fællesvej kørebane
- Reserveret til kloakledning
- Tæt-lav boliggrunde
- Privat fællesvej rabat
- Vejbyggegrænse

Lokalplan nr. 277 - kortbilag 5 - udstykning til åben-lav og tæt-lav		
Målforhold ca.(A4): 1:1000	J.nr.: 20089004/reb	Dato: 4. dec. 2009
<b>LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S</b> Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Toflund - Skjern - Tarm		
		Finderupvej 5B St., 01, 6900 Skjern tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04 skjern@lspgrd.dk - www.lspgrd.dk