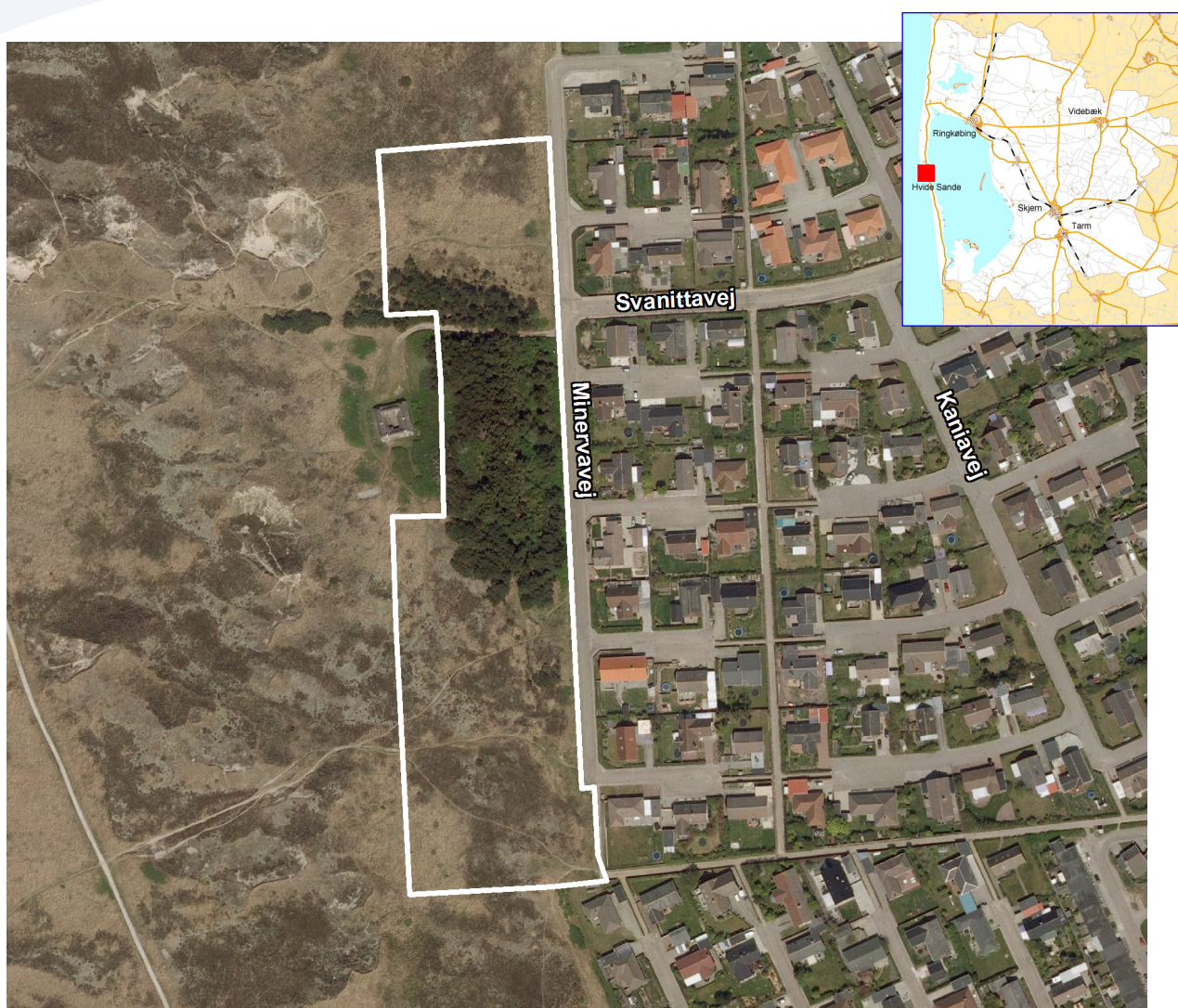


Lokalplan nr. 316

For et område til boligformål ved Minervavej,
Hvide Sande



Ringkøbing-Skjern Kommune

15. november 2011



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger:

Ringkøbing-Skjern Kommune
Plan, Udvikling og Kultur
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
planlagning@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Stine Mark Würtz, tlf. 99 74 11 15

Forsidebilledet viser kort over lokalplanområdet ved Hvide Sande

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Miljøvurdering	10
Servitutter	10

Planbestemmelser

Indledning	12
1. Formål	13
2. Område og zonestatus	13
3. Arealanvendelse	13
4. Udstykning	14
5. Bebyggelsens placering og omfang	15
6. Bebyggelsens udseende	16
7. Ubebyggede arealer	17
8. Veje, stier og parkering	18
9. Tekniske anlæg	19
10. Miljø	20
11. Grundejerforening	20
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	21
13. Lokalplan og partiel byplanvedtægt	21
14. Servitutter	22
15. Retsvirkninger	22
Vedtagelse	24
Offentlig bekendtgørelse	24

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsplan	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.

Kortbilag:

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.

Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser strukturen for udbygning af lokalplanområdet.

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 virkeliggørel-

se, 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

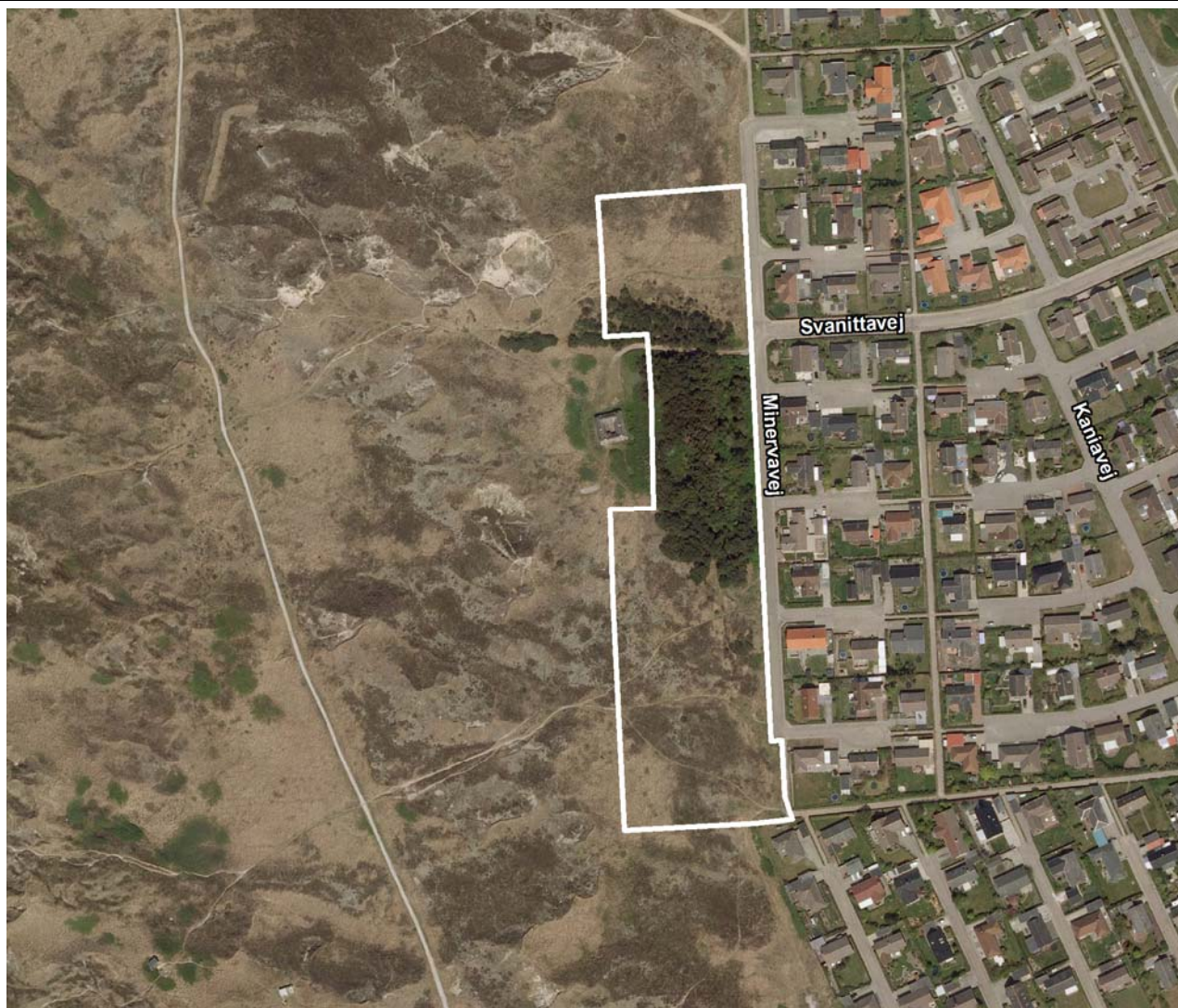
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 28

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende Kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen – Tillæg nr. 28.

Redegørelse Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, måforhold 1:4.000. Luftfoto optaget i 2010

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er et ønske fra ejerne af området om at udvikle et nyt og spændende boligområde til brug for åben-lav boligbebyggelse i Hvide Sande.

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Parti- el byplanvedtægt nr. 7 for tidligere Holmsland Kommune. For at muliggøre intentionerne bag den udarbejdede udstykningsplan for området er det fundet hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan for boligområdet.

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede på det møde den 4. april 2011, at der kunne igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre udvikling af et nyt boligområde, hvor der fastlægges bestemmelser, vejforløb mv. for en nutidig bebyggelse, der er tilpasset natur og terræn i det åbne klitlandskab.

Formålet er tillige at fastsætte bestemmelser så klitlandskabet bevares i videst mulig omfang og så grænsen mellem boligområdet og det åbne land ikke sløres unødigt af beplantninger mv., samt sikre offentligheden adgang til Vesterhavet.

Redegørelse

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Hvide Sande by. Området er på ca. 2,8 ha og beliggende i byzone.

Områdets terræn er varierende og henligger i dag ubenyttet som hede/klitarealer. En del af området er beplantet med nåletræer.

Vejadgang til området sker fra øst af den eksisterende adgangsvej Minervavej, der også vejbetjener det eksisterende boligområde øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af adgangsvejen Minervavej og et eksisterende boligområde i form af parcelhusbebyggelse. Mod nord, vest og syd er området omgivet af arealer der henligger som hede og klitarealer.

Inden for lokalplanområdet ligger der ingen eksisterende bebyggelse, men umiddelbar vest for området er beliggende en beboelsesejendom, der vejbetjenes fra Minervavej via privat fællesvej tværs henover lokalplanområdet, se Bilag 1. I forbindelse med udstykning af lokalplanområdet omlægges den private fællesvej, således at den fremtidige adgang til ejendommen vil ske af ny privat fællesvej, der ligeledes betjener en række af de nye parceller inden for lokalplanområdet, se Bilag 3, Vejforløbet B-B.

I henholdsvis den nordlige del af lokalplanområdet er udlagt en offentlig sti. Via sti- og vejudlæg skabes der adgang for gående til kysten langs Vesterhavet – se Bilag 2.



Lokalplanområdet set fra syd – Minervavej til venstre i billedet

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen er opdelt i 2 delområder.

Delområde I kan benyttes til udstykning af parcelhusgrunde til boligbebyggelse. Udstykningen tager hensyn til den eksisterende natur og terrænforhold i området og søger herigennem at skabe et attraktivt boligområde med nærhed til naturen.

Delområde II udlægges til fællesområder, vej- og stianlæg. Vej- og sti anlæg skal skabe sammenhæng med den eksisterende infrastruktur i Hvide Sande samt sikre adgang for offentligheden til kystarealerne ved Vesterhavet.

Anvendelse

Lokalplanen skal sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Hele området er beholdt åben-lav boligbebyggelse.

Udstykning

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på Bilag 3 retningsgivende udstykningsplan (arealanvendelse). Planen åbner mulighed for udstykning af i alt 28 parcelhusgrunde, hvilket giver et samlet arealforbrug pr. grund på ca. 1.200 m² – incl. udlæg af areal til vej og grønne områder. Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Bebyggelse

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende omfanget af bebyggelse. På hver grund må der kun bygges og indrettes én bolig.



Lokalplanområdet set fra nord-vest - beboelsesejendommen umiddelbart vest for lokalplanområdet er beliggende midt i billedet

Redegørelse Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 30.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må ikke gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglementet. Bygningerne kan opføres i max. 2 etager. Lokalplanen åbner mulighed for at der i tilknytning til den enkelte boligbebyggelse kan etableres tagterrasser, når særlige bestemmelser er opfyldt.

Bebyggelse skal på den enkelte grund fremstå med ensartet materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning - undtaget herfra er mindre bebyggelse som skure, carporte og lignende. Der må ikke benyttes blanke og reflekterende tagmaterialer. Herudover er der ikke fastsat særlige bestemmelser for bebyggelsens udformning eller materialevalg, fordi der skal være mulighed for at lave en spændende bebyggelse i et nutidigt formsprog.

Skiltning og reklamering må ikke finde sted uden Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Trafik

Vejadgang til området skal ske fra øst via Minervavej. Der må ikke etableres direkte vejadgang til Minervavej fra den enkelte grund. Via interne veje i området skal der etableres adgang til den enkelte grund. Herudover skal der sikres udlæg af areal til sti, der sammen med vejudlæg sikrer adgang til kysten for offentligheden og dels forbinder lokalplanområdet med de eksisterende boligområder beliggende i umiddelbar nærhed. Der skal reserveres areal til minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.



Lokalplanområdet set fra Minervavej

Landskab, beplantning og ubebyggede arealer

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i forhold til omgivelserne. Ubebyggede og ubefæstede arealer i videst muligt omgang fremstå og bevares som åbne naturarealer. Derfor skal befæstelse af arealer minimeres, dels for at bevare af områdets karakter af klitlandskab.

Hegn skal primært udføres som levende hegn eller som hegn af naturlige materialer, der harmonerer med omgivelserne.

Området, der er udlagt som fælles friareal, må kun fremtræde som natur- eller græsklædt areal uden beplantning.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er omfattet af den kystnære del af byzonen. For al planlægning indenfor den kystnære del af byzonen, skal der i lokalplaner jf. Planlovens § 16, stk. 4 redegøres for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse. Såfremt den afviger væsentlig i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal kommunens også give en begrundelse herfor.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for opførelse af ny bebyggelse til boligformål. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse kun kan opføres inden for den eksisterende afgrænsning af Hvide Sande by – byzonegrænsen – og i umiddelbar tilknytning til et eksisterende boligområde ved Minervavej. Herudover fastlægger lokalplanen restriktive bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri samt bebyggelsens ydre fremtræden, hvilket er medvirkende til at sikre at ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende omgivelser og fortsat sikrer offentligheden adgang til kysten.

Lokalplan fastlægger, at bolighøjden kun tillades opført som åben-lav bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 meter og i maks. 2 etager. Bebyggelsesprocenten på den enkelte grund må ikke overstige 30. Den planlagte bebyggelse afviger således ikke væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse.

Redegørelse

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

På efterfølgende illustrationer er vist det påtænkte fremtidige byggeri set dels fra den sydlige del af lokalplanområdet ved Minervavej og dels fra klitterne i nord-vest for området. Det vurderes på denne baggrund, at der kan opføres bebyggelse efter lokalplanens principper, uden at det påvirker forholdet til kysten på en negativ måde og uden at bebyggelsen afviger væsentlig i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.



Nybebyggelse set fra klitterne nordvest for lokalplanområdet.



Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet set fra sydvest ved Minervavej.



Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet set fra Minervavej.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Beskyttet hede

I størstedelen af lokalplanområdet er der registreret hede, som er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette område udlægges i lokalplanen boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse, samt veje, stier og fælles friarealer.

Lokalplanen er en ændring af den eksisterende Partiel byplanvedtægt nr. 7, som udlagde området til byzoneareal før lovens ikrafttrædelse 1. juni 1992. Derfor gælder beskyttelsen kun ved ændret anvendelse til landbrugsformål.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 23bo018.

Rammeområdet er udlagt til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Bestemmelserne fastsætter at bebyggelse max. må opføres i 1,5 etage samt en bebyggelsesprocenten på max. 25 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune, idet bebyggelse må opføres i max. 2 etager og bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30 med lokalplanens vedtagelse.

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

Kommuneplantillæg nr. 28 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Partiel byplanvedtægt nr. 7 – tidligere Holmsland Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 7 – tidligere Holmsland Kommune. Ved Byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Partiel byplanvedtægt nr. 7 som nærværende lokalplan dækker. Den del, der erstattes, omfatter ejendommene matr.nr. 190p, 190g og del af 186hæ.

Redegørelse Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

I forhold til den eksisterende Partielle byplanvedtægt indeholder lokalplan nr. 316 detaljerede bestemmelser omkring områdets udstykning, bebyggelsens placering, ubebyggede arealer mv.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal opføres som lavenergihuse klasse 2015, jf. bygningsreglementet 2010. Området forsynes derfor ikke med kollektiv varme. Bebyggelse skal forsynes med individuel varme til at dække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand.

Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftalen og vedtægter for grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer at der ikke etableres anlæg, der kan være generende for naboerne.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, eksempelvis solvarme og –celler, jordvarme, varmepumper o. lign..

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor område med drikkevandsinteresser.

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

Regnvand kan behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling.

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (Lov om forurennet jord nr. 282 af 22. marts 2007) er byzonearealer omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurennet.

Området der i dag er byzone, er derfor som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen og

reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) sideløbende med lokalplanprocessen.

Det betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelselser.

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet dagrenovationsregulativ for Ringkøbing-Skjern Kommune

Dagrenovationsregulativet omfatter bortskaffelse af alt affald, der naturligt forekommer fra husholdning, herunder haveaffald, storskrald og miljøfarligt affald.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

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 fortids-

Redegørelse

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

minderne 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.

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 Plan, udvikling og kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunens afgørelse om at planen ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Naturklagenævnet inden for 4 uger fra lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket også fremgår af lokalplanens annoncering.

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 sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

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

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 25.07.1972

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 29.07.1974

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 27.09.1977

Titel: Dok. om færdselsret mv..

Påtaleberettiget: -

Redegørelse Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

Vedr. stiadgang til stranden.

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 20.03.2001

Titel: Dok. om højspændingskabel mv.

Påtaleberettiget: Vestjysk Net

60kV højspændingskabel indenfor lokalplanområdet med deklarationsbælte på 2 x 1,5 meter.

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 12.11.2004

Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Servitut, der dækker hele Hvide Sande by, der pålægger tilslutningspligt til fjernvarme (iht. varme-forsyningsloven) inden for lokalplanområdet. Tilslutning til forsyning behandles i nærværende lokalplan. Lokalplanen erstatter dermed servitutten, som kan aflyses.

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 29.07.1974

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 27.09.1977

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 23.06.1987

Titel: Dok. om bebyggelsens ydre fremtræden mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Vedr. krav til udbygning af området. Servitutten aflyses idet bestemmelserne reguleres af nærværende lokalplan.

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 11.12.2004

Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Servitut, der dækker hele Hvide Sande by, der pålægger tilslutningspligt til fjernvarme (iht. varme-forsyningsloven) inden for lokalplanområdet. Tilslutning til forsyning behandles i nærværende lokalplan. Lokalplanen erstatter dermed servitutten, som kan aflyses.

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000 - matrikelkort

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
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 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kun må anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse
- at der fastlægges principper for områdets udstykning, bebyggelsens placering og områdets trafikbetjening,
- at beplantning, hegn og terrænregulering sker med respekt for områdets natur og landskabelige værdier,
- at offentligheden sikres adgang til kysten.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag nr.1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Matr. nr. 190g, 190p og del af 186hæ, Søgaard Hgd., Holmsland Klit.

Lokalplanen området er på ca. 2,8 ha.

Samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Opdeling i delområder

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

2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse, delområde I

Området må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

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

Der må kun opføres helårsboliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejning.

Byrådet er indstillet på at give tilladelse til at en hel årsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodevis

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

ophold for ejeren og dennes nærmeste

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

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

- at virksomheden efter Byrådets vurdering drives på en sådan måde, at boligens karakter ikke brydes (herunder ved bebyggelsens ydre udformning eller skiltning),
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.

3.2. Anvendelse, delområde II

Delområde II må kun anvendes til fælles friarealer, adgangsveje og stier.

Inden for delområde II må der opføres transformerstationer, pumpestationer o.lign. til kvarterets forsyning.

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.

4. Udstykning

4.1. Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med de principper der fremgår af Bilag 3.

Ved i "princippet" forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

4.2. Delområde I

Inden for delområde I må der ikke udstykkes grunde mindre en 700 m².

4.3. Delområde II

Inden for delområde II må der ikke foretages yderligere udstykning. Dog må der udstykkes til transformationer, pumpestationer o.lign.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens areal.

5.2. Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager og med kælder med en maks. lofthøjde på 1,25 meter over terræn. Ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 meter over terræn efter reglerne i bygningsreglementet.

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

5.3. Tagterrasser kan kun etableres når følgende betingelser er opfyldt:

Tagterrassens gulv må ikke placeres højere end gulvniveau på 1 sal. – dog max. 5 meter over terræn. Tagterrassen må ikke placeres nærmere skel end 5 meter. Tagterrassens gulv må ikke placeres i en højde $0,5 \times$ afstanden til naboskel.

5.4. Småbygninger herunder garager/carporte, udhuse m.v. må højest opføres i 1 etage. Bygningerne skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

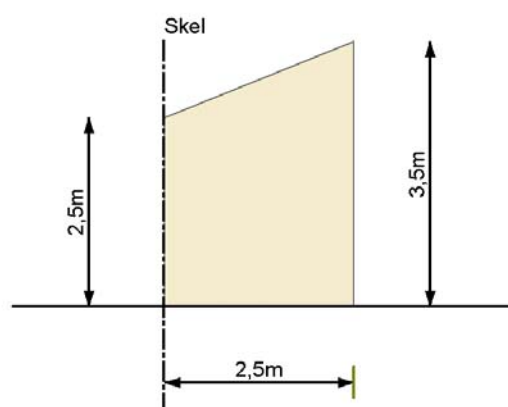
5.5. Bebyggelse skal placeres i en afstand af:

- mindst 5 meter fra vejskel til Minervavej. Ny bebyggelse skal dog respektere evt. tinglyste deklarationer vedr. ledningsanlæg langs Minervavej.

- mindst 2,5 meter fra skel til adgangsvej, stier og naboskel.

Vedrørende bebyggelseshøjden gælder at denne max. må være $1,4 \times$ afstande til skel.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål må kun opføres i eller nærmere skel end 2,5 meter, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må max. være 2,5 m., se skitse.



Skitse vedr. afstand til skel og bebyggelsens højde

5.6. Sokkelhøjde

Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,25 meter over det for den enkelte bygning fastsatte

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.7. Delområde II

Inden for delområde II må der ikke opføres nogen form for boligbebyggelse.

Inden for delområde II må der opføres transformerstationer, pumpestationer o.lign. til kvarterets forsyning, når disse ikke dækker over mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 meter over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Ny bebyggelse skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte grund som i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsen skal på den enkelte grund fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartede taghældning og tagudformning.

Facader

6.2. Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som træ, glas, betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret el.lign. og samtidigt kalket, malet eller indfarvet. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Der må ikke opføres bjælkehuse af træ indenfor lokalplanområdet.

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

Tage

6.4. Tage med skrå tagflader skal fremstå i sorte, grå, brune eller dæmpede farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes – dog må der opsættes solfangere og solceller. Glansværdien må max. være 30 promille og refleksionsværdien max. 2,5%.

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

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

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Bestemmelserne gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkende terrasser

Tage på mindre bygningsdele – carporte, udhuse mv.
el.lign. må dog dækkes med andre materialer.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer generelt

Ubebyggede ubefæstede arealer skal i videst mulig omfang fremstå og bevares som åbne naturarealer.

7.2. Fælles arealer

Fælles arealer inden for delområde II – jf. Bilag 3 - må kun fremtræde som naturlige klitarealer uden beplantning. Arealerne skal henligge som offentligt tilgængeligt naturområder.

Inden for fællesarealet må der etableres udendørs rekreative anlæg såsom naturlegeplads o. lign. som naturligt kan placeres i området.

7.3. Markering af skel

Skel må kun markeres med bruntfarvede træpæle med en max. højde på 30 cm. over terræn og med en indbyrdes afstand på ca. 10 m.

7.4. Befæstelse af ubebyggede arealer

Befæstelse af ubebyggede arealer skal minimeres dels af hensyn til mulighederne for nedsivning af regnvand på egen grund og dels for bevarelse af områdets karakter som klitlandskab.

7.5. Belægning, terrasser, kørearealer mv.

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

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

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

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

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

Der må ikke anvendes f.eks. knust granit som ikke fast belægning.

7.7. Volde, stakitter, mure, fodhegn mv.

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

De skal placeres på egen grund og må maksimalt være 1,2 m. høje, målt på den indvendige eller udvendige side efter ejers valg.

7.8. Mod veje og stier skal foden af volden være mindst 1,5 m. fra nærmeste vejskel.

Følger vejen eller stien ikke vejudlægget på matrikelkortet, eller er den faktiske placering af vejen på en anden matrikel end vejudlægget på matrikelkortet, regnes de 1,5 m. fra den faktiske kant af vejen eller stien.

7.9. Volde må kun anlægges af rene sand- og jordmaterialer, som er naturlige for stedet.

7.10. Volde må kun tilplantes eller tilsås med de på stedet værende naturlige vækster.

7.11. Hvor der er et reelt behov, må der etableres højest 40 cm høje fodhegn af umalet træ med det formål at lede gående og cyklende ad de udlagte veje og stier, hvor sådanne findes. Fodhegnene må kun placeres på egen grund og kun på korte strækninger.

7.12. Terrænændringer i øvrigt

Ud over etablering af volde må der kun foretages mindre terrænreguleringer på opholds- og færdselsarealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og på køre- og vendearealer. Der skal altid tages størst muligt hensyn til grundens naturlige terrænforhold og vegetation.

Der må ikke tilføres sand- og jordmaterialer udefra til terrænreguleringer.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Minervavej som vist på bilag 3.

8.2. Adgangsvejene A-A, B-B, C-C og D-D skal udlægges i en bredde på 8 meter med en kørebanebredde på minimum 4,5 meter – jf. Bilag 3.

Alle veje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje. Der gives mulighed for vejadgang til Minervavej 46 via adgangsvej B-B.

Vendepladser skal anlægges med en diameter på minimum 15 meter.

Veje skal ved belægning og inventar indrettes, så

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

hastigheden nedsættes og vejanlægget virker harmonisk og indbydende.

Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 5 meter.

Fra den enkelte ejendom må der ikke etableres direkte adgang til Minervavej.

Ved adgangsvejenes udmunding i Minervavej pålægges oversigtslinier på minimum 3 x 120 meter.

8.3. Der skal udlægges areal til sti, a-a, i minimum 3 meter – som vist på Bilag 3.

Stiernes endelige placering og udforming vil afhænge af den endelige udstykningsplan.

8.4. Parkering

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Garager, carporte o.lign. medregnes som p-pladser.

Indenfor 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.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

9.3. Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer o.lign. må kun etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens pkt. 3, 5 og 6.

9.4. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentligt vandværk.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand – eksempelvis formål som toiletskyl, bilvask og

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

vanding – må ske ved opsamlet regnvand.

9.5. Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med individuel opvarmning.

Boligerne skal opfylde klassifikationskravene for lavenergihuse klasse 2015, jf. Bygningsreglementet 2010, Kap. 7.2.4.1, stk. 1, Lavenergiramme for boliger, kollegier, hoteller mm. med senere ændringer. Der vil derfor ikke blive tilslutningspligt til eller fremført kollektiv varmforsyning til området.

Der er i planloven ikke hjemmel til at fastsætte hvilken individuel varmekilde, der skal benyttes. Men Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at der benyttes miljørigtige og bæredygtige forsyningskilder, f.eks. solvarme, jordvarme o.lign.

9.6. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning og i overensstemmelse med Spildevandsplan 2010-2020.

Spildevand skal ifølge Spildevandsplan 2010-2020 tilsluttes det offentlige kloakanlæg og regnvand fra tage og veje skal nedsives.

9.7. Renovation

Inden for lokalplanområdet er der tilslutningspligt til dagrenovation i henhold til reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”.

10. Miljø

10.1. Støj fra biltrafik

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

10.2. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må indenfor området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boliger med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben-lav boligbebyggelse.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 gælder følgende grænseværdier for åben-lav boligbebyggelse: 45 dB(A) kl. 07-18, 40 dB(A) kl. 18-22 (samt søn- og helligdage kl. 07-18 og lørdage kl. 14-18) og 35 dB(A) kl. 22-07.

11. Grundejerforening

11.1. Oprettelse og medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokal-

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

planområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes, når 25% af grundende er solgt, eller når Byrådet kræver det.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af evt. rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres 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.

I vedtægterne skal, med grundejers godkendelse indarbejdes bestemmelser, der fastlægger hvilke type individuel varmforsyning, der kan benyttes i området.

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

12.1. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er tilsluttet offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning og i overensstemmelse med Spildevandsplan 2010-2020.

Spildevand skal ifølge Spildevandsplan 2010-2020 tilsluttes det offentlige kloakanlæg og regnvand fra tage og veje skal nedsives.

12.3. Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje og stier som vist på Bilag 3.

13. Lokalplan og partiel byplanvedtægt

13.1. Partiel byplanvedtægt nr. 7

Ved offentlig bekendtgørelse af den endeligt godkendte Lokalplan nr. 316 ophæves partiel byplanvedtægt nr. 7, tinglyst den 29-07-1974, for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 316.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Partiel byplanvedtægt nr. 7 delvist aflyst.

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 316 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 25.07.1972

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Deklarationerne har mistet deres betydning og bør aflyses, da der er tale om offentlige servitutter og rådhedsservitutter kan det kun ske med den påtaleberettigedes tiltræden.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med påtegning i tingbogen.

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 29.07.1974

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 g, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 12.11.2004

Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 29.07.1974

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 27.09.1977

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 23.06.1987

Titel: Dok. om bebyggelsens ydre fremtræden mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr. nr. 190 p, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 11.12.2004

Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 21. juni 2011.




Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 15. november 2011.



Iver Enevoldsen
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

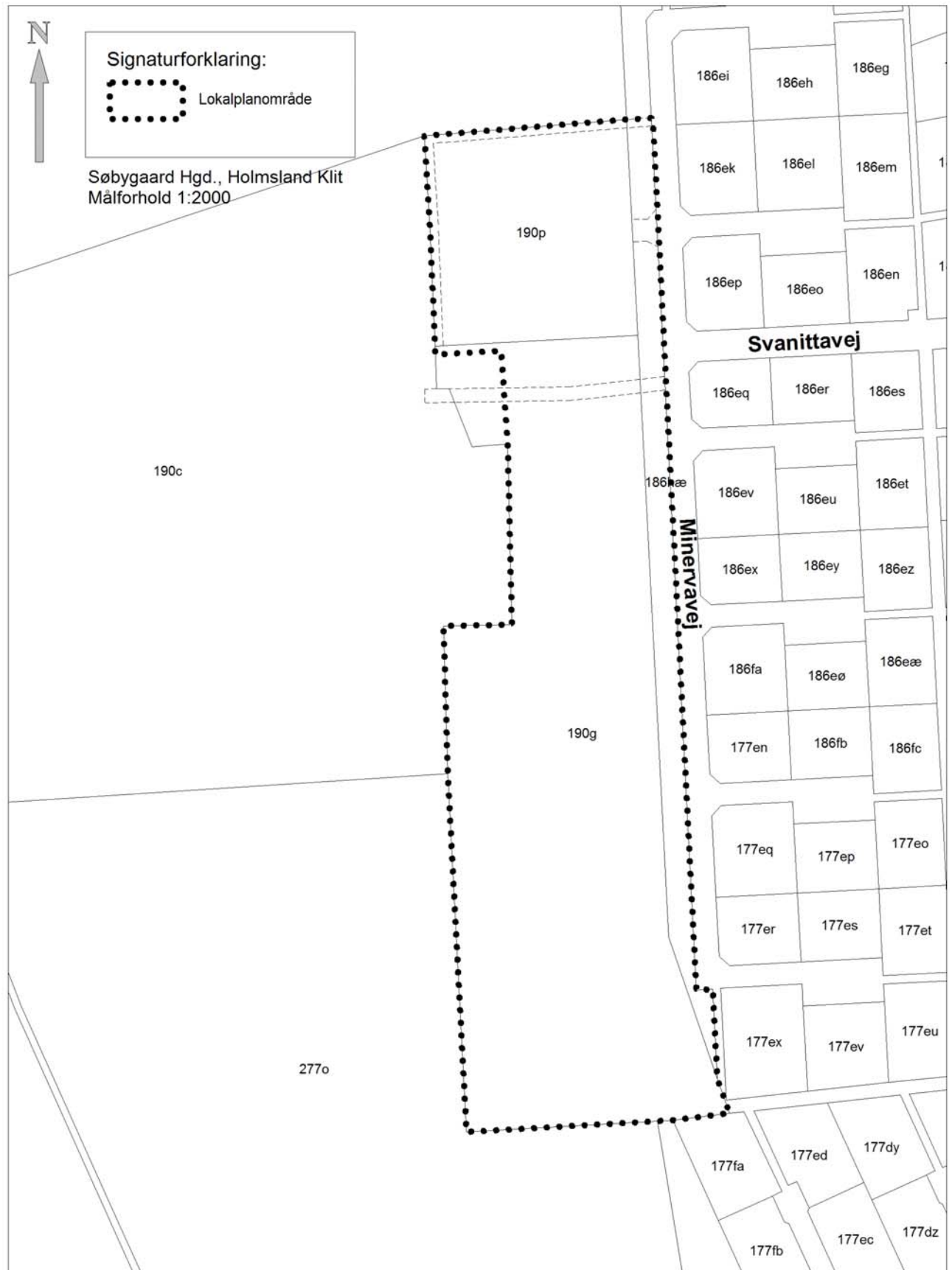
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 23. november 2011.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 316

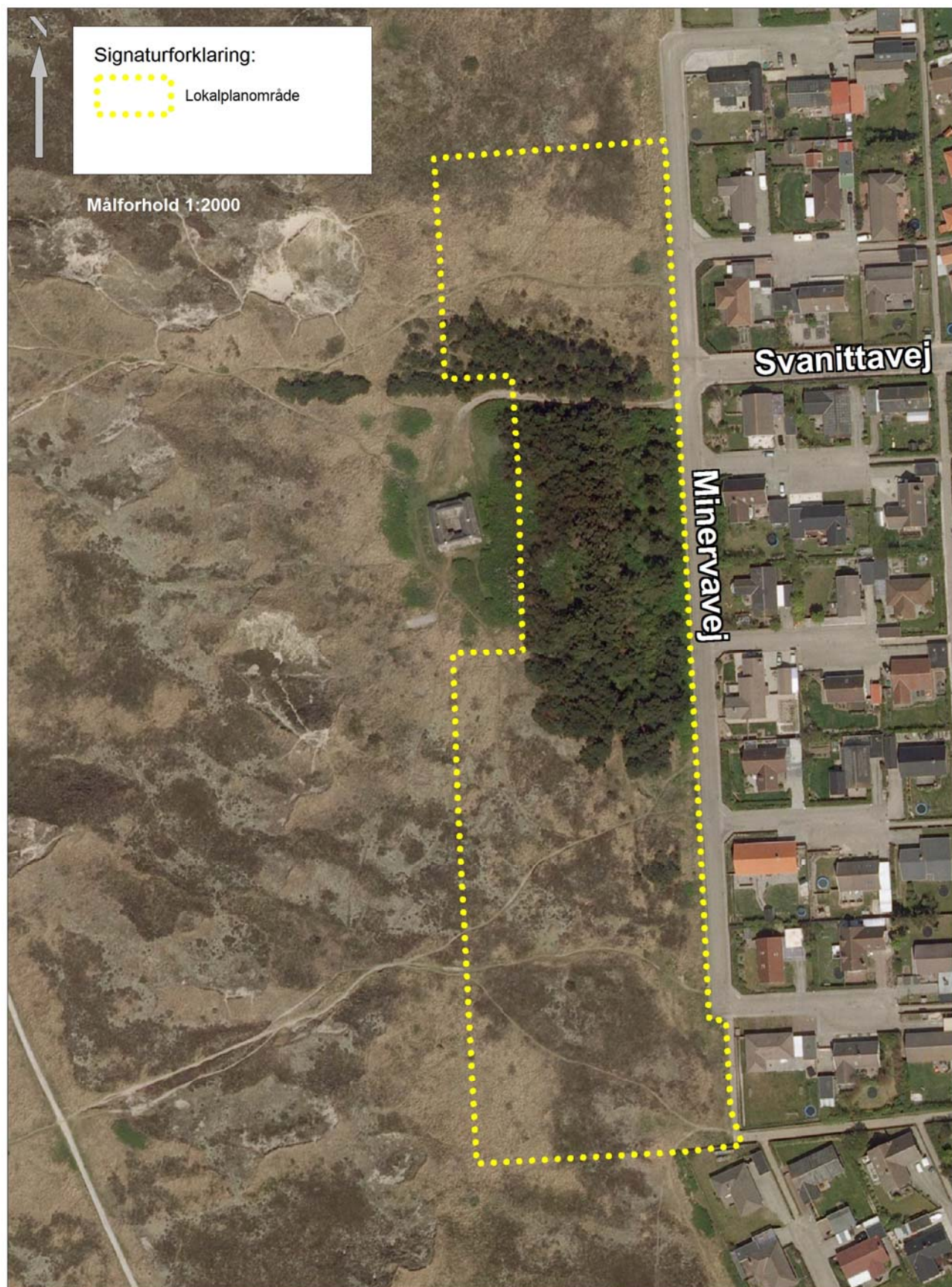
Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 316

Område til boligformål, Minervavej, Hvide Sande



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan 316

Boligformål, Minervavej, Hvide Sande

