

# Lokalplan nr. 322

For et område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

18. december 2012



Ringkøbing-Skjern Kommune

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

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Toften 6  
6880 Tarm

[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

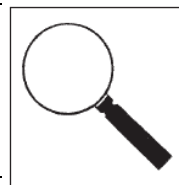
Planlægger: Anne Emkjær Gregersen, tlf. 9974 1364

Forsidebilledet viser lokalplanområdet.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark



### Vejledning

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

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 6

Lokalplanens indhold ..... side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 8

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder ..... side 10

Miljøvurdering ..... side 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 10

Servitutter ..... side 11

### Planbestemmelser

Indledning ..... side 12

1. Formål ..... side 13

2. Område og zonestatus ..... side 13

3. Arealanvendelse ..... side 14

4. Udstykning ..... side 14

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 14

6. Bebyggelsens udseende ..... side 15

7. Ubebyggede arealer ..... side 16

8. Veje, stier og parkering ..... side 16

9. Tekniske anlæg ..... side 17

10. Miljø ..... side 18

11. Grundejerforening ..... side 18

12. Betingelser for ibrugtagen ..... side 18

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 20

14. Servitutter ..... side 20

15. Retsvirkninger ..... side 20

Vedtagelsespåtegning ..... side 22

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen ..... side 22

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

**Hvad er en lokalplan?**

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

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

Lokalplanen består af:

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

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

**Bilag:**

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

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

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

**Hvornår laves der lokalplan?**

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens 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. 35**

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.





Lokalplanområdets afgrænsning. Mål 1:5.000. Luftfoto optaget i 2010.

### Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for nærværende lokalplan er et ønske om at udvikle et nyt og spændende koncept indenfor lege- og oplevelsesparker på området ved Løvstrupgård og Løvstrupgård Skov mellem Finde-  
rup, Hanning og Højmark.

Projektet er i tråd med nærområdets ønske om at gøre området til et attraktivt sted for børnefamilier at flytte til og blive i. Yderligere vil etableringen af lege- og oplevelsesparken være et stærkt aktiv i arbejdet med at fastholde og tiltrække turister af alle nationaliteter til området.

Parken indrettes med inspiration fra et fransk udviklet koncept, som en udendørs fritidsaktivitet etableret og drevet i harmoni med naturen. Med udgangspunkt i den eksisterende skov indrettes en række aktiviteter, der suppleres med fantasifulde fortællinger om trolde og væsner fra mytologien. Ingen af aktiviteterne vil være mekanisk kørende forlystelser.

Hovedsæsonen er fra april til og med oktober, mens parken udenfor sæson forventes anvendt til gruppearrangementer (i form af polterabend, firmaevents o. lign).



# Redegørelse

## Lokalplan 322

### Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

For at muliggøre intentionerne bag projektet, er det nødvendigt at udarbejde en lokalplan. Dette begrundes med, at projektet vil fremkalde forandringer i det bestående miljø.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 1. august 2011, at der kan igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området.

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i tilknytning til ejendommen Løvstrupgård og Løvstrupgård Skov - ca. 4 km øst for Lem by. Området er ca. 6,5 ha og beliggende i det åbne land i landzone.

Løvstrupgård har tidligere været anvendt til landbrugsdrift og senere som børnehjem. Ejendommen har de senere år stået ubenyttet hen.

Områdets terræn er småbakket og fremstår i dag som primært skov og enkelte bygninger.

Vejadgang til området sker fra øst ad Løvstrupvej.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord og vest er lokalplanområdet omgivet af arealer, der er beplantet med skov – Løvstrupgård Skov og Løvstrup Plantage. Skovarealet mod vest – Løvstrup Plantage – er fredskov. Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af Løvstrupvej og arealer der dyrkes landbrugsmæssigt.

Indenfor og i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet findes fredede fortidsminder. Desuden findes en række beskyttede sten- og jorddiger.

Nord for lokalplanområdet er det hensigten at indrette et område på ca. 6 ha til trætop-vandring i tilknytning til lege- og oplevelsesparken. Dette område uden for lokalplanens afgrænsning kræver landzonetilladelse efter Planlovens § 35. Området påtænkes ikke indhegnet, men dog med adgangsforhold via lokalplanområdet.



*Lokalplanområdets eksisterende bygninger.*



*Dele af lokalplanområdet fremstår i dag som skov.*



*Nabobebyggelsen øst for Løvstrupgård på Løvstrupvej 3.*



# Redegørelse Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

## Lokalplanens indhold

### Disponering

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder.

Delområde I må anvendes til parkering.

Delområde II må anvendes til administrations- og publikumsorienterede faciliteter for lege- og oplevelsesparken med toilet- og overnatningsfaciliteter i form af indendørs shelters og lokaler til indskriving og billet salg i staldbygningerne. På længere sigt ønskes der evt. mulighed for at indrette det eksisterende stuehus til cafeteria, gårdbutik o. lign.

Delområde III må anvendes til lege- og oplevelsesparkens aktiviteter i form af hytter i trætoppene, svævebaner, gynger og net til at kravle i. Se illustrationer for eksempler på aktiviteter.

### Anvendelse

Lokalplanen sikrer, at områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål i form af lege- og oplevelsespark.

### Bebyggelse og aktiviteter

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for eksisterende bebyggelse indenfor delområde II.

De fleste af aktiviteterne i lege- og oplevelsesparken kan betegnes som værende legeredskaber, og dermed faste konstruktioner i Byggelovens forstand. Da legeredskaberne samtidig er offentligt tilgængelige, kræver lege- og oplevelsesparkens aktiviteter byggetilladelse.

En af aktiviteterne – en troldehule der er en slags jordhule – kan betegnes som en egentlig bebyggelse, og dens placering fremgår af Bilag 3.



Område med trætop-hytter og faciliteter til spisning.



Gynger etableres i eksisterende beplantning.



Svævebane.



Børn bevæger sig sikkert mellem træerne.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

Aktiviteterne vil kunne fjernes efter lege- og oplevelsesparkens ophør, og dette vil indgå som en del af lejekontrakten med ejerne af området.

### *Landskab og beplantning*

Lokalplanen sikrer, at lege- og oplevelsesparken indpasses i den eksisterende skov og under hensyntagen til det beskyttede sten- og jorddige. Der må foretages mindre terrænreguleringer i forbindelse med udlægning af stier og/eller etablering af aktiviteter.

Aktiviteterne skal placeres i den eksisterende beplantning.

### **Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**

#### **Detailhandel**

I henhold til Planloven § 50 kan der i tilknytning til bl.a. fritliggende turistattraktioner udlægges arealer til butiksførmål til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

I Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune bestemmes yderligere, at den enkelte butik må have et bruttoetageareal på maksimalt 200 m<sup>2</sup>.

Nærværende lokalplan giver mulighed for etablering af detailhandel i form af kiosk-lignende butiksførmål. Bruttoetagearealet til butik og lager må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

#### **Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse**

##### *Beskyttede sten- og jorddiger*

Et jord- og stendige ligger delvist indenfor lokalplanområdet. Dette er beskyttet af Museumsloven § 29a, hvilket indebærer, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af digerne.

Disse skal respekteres i lege- og oplevelsesparken ved at anlægge broer eller lignende for at undgå tryksskader eller ved at udlægge stier, som guider gæsterne rundt i parken udenom digerne.

##### *Fredede fortidsminder*

Uden for lokalplanområdet findes to fredede fortidsminder, som er beskyttet af Museumsloven § 29e og med en 100 meter beskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelsesloven § 18. Dette indebærer, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af selve fortidsminderne eller det beskyttede areal. Desuden må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, der fastlægger skel gennem fortidsminder.

Der er taget hensyn til disse i nærværende lokalplan ved at lade lokalplanområdets afgrænsning følge beskyttelseszonen. Se også Bilag 2.

##### *Skov*

Lokalplanområdet er beliggende i og ved Løvstrupgård Skov, som er omfattet af en beskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelsesloven § 17. Dette indebærer, at der indenfor en beskyttelseszone på 300 meter ikke må placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende uden forudgående dispensation fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

Desuden sikres det med lokalplanens bestemmelser, at alle aktiviteter indrettes under hensyntagen til den eksisterende beplantning i skoven, og at der kun vil blive foretaget mindre ændringer i skovens tilstand. Ændringer skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

#### **Kommuneplan 2009-2021**

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget af byrådet den 16. november 2010 og gældende fra offentliggørelsen.

For at fremme opfattelsen af Ringkøbing-Skjern Kommune som et attraktivt turistmål, er det kommunens intention at virke for initiativer, der udvikler turismen samt ferie-, fritids- og friluftslivet – særligt ift. helårsturisme. Den planlagte fremtidige lege- og oplevelsespark er således i overensstemmelse med intentionerne om at fremme turisme.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 35 offentliggøres samtidig med denne lokalplan, men i et særskilt hæfte.

Tillægget omfatter det samme område som lokalplanen og sikrer, at området må anvendes til rekreative formål i form af lege- og oplevelsespark.

Det nye rammeområde betegnes 00rf99.

### **Landzoneadministration - bonusvirkning**

Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver området i landzone. Lokalplanen har den såkaldte bonusvirkning efter Planlovens § 15, stk. 4, hvad angår landzonetilladelser. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Bonusvirkningen gælder specifikt for arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje, stier og parkering samt tekniske anlæg, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

### **Miljøforhold**

#### *Opvarmning*

Området er ikke beliggende i et område med kollektiv varmforsyning.

Bebyggelsen skal forsynes med individuel varme til at afdække behovet 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 købsaftaler og vedtægter til grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikre at der ikke etableres anlæg, der kan være gerende for naboer.

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

#### *Vandforsyning*

Den eksisterende bebyggelse har egen vandforsyning, og før lege- og oplevelsesparken tages i brug,

skal ekstra vandforsyning etableres til bl.a. toilet- og køkkenfaciliteter. For at den eksisterende boring kan bruges i forbindelse med etablering og drift af lege- og oplevelsesparken skal de fornødne tilladelser iht. Vandforsyningsloven indhentes først.

#### *Grundvand*

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD).

#### *Kloakering*

Den eksisterende bebyggelse har mekanisk rensning med nedsivningsanlæg. Spildevandsbelastningen ændres i et omfang, som vil udløse krav om etablering af et nyt nedsivningsanlæg. Der skal ansøges om tilladelse til etablering af nedsivningsanlægget ved Ringkøbing-Skjern Kommune, Land og Vand.

#### *Renovation*

Der bør udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation" samt "Regulativ for erhvervsaffald".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

#### *Jordforurening*

Der er indenfor lokalplanområdet pt. ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenet eller muligvis forurenet i henhold til Lov om forurenet jord.

#### *Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder*

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.



---

# Redegørelse

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige aktivitet på området.

Ringkøbing-Skjern Kommune har vurderet, at lege- og oplevelsesparken ikke skal have en miljøgodkendelse. Den vil blive betragtet som en § 42-virksomhed, dvs. at lege- og oplevelsesparkens miljømæssige forhold reguleres via påbud, hvis der på et tidspunkt bliver et problem med støj, støv eller lugt.

### 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).

### 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, nr. 1.

Screeningen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til den øgede mængde trafik samt ændring af det eksisterende åbne land med indpasning af aktiviteter i skoven.

Der skal aftales nærmere regler med Miljø og Natur under hvilke vilkår indhegningen skal opføres ved de beskyttede sten- og jorddiger.

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

### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

#### **Politiet**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

---

# Redegørelse Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

## Ringkøbing-Skjern Kommune

Omkring Løvstrupgård Skov er der en 300 m skovbyggelinje. Vedtagelsen af lokalplanen forudsætter, at Ringkøbing-Skjern Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

## Ringkøbing-Skjern Kommune

Den eksisterende bebyggelse har egen vandforsyning, og før lege- og oplevelsesparken tages i brug, skal ekstra vandforsyning etableres til bl.a. toilet- og køkkenfaciliteter i henhold til Vandforsyningsloven.

## Ringkøbing-Skjern Kommune

Inden lege- og oplevelsesparken tages i brug, skal der søges om byggetilladelse til etablering af aktiviteterne ved Ringkøbing-Skjern Kommune.

## Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet. Inden der foretages ændringer af eksisterende forhold skal Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland spørges, om landbrugspligten skal ophæves for dette areal.

## Naturstyrelsen

Der kan ikke uden tilladelse fra Naturstyrelsen etableres overnatningsfaciliteter til erhvervmæssig udlejning i henhold til reglerne i Lov om sommerhus og camping m.v.

## Servitutter

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

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

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

## Matr.nr. 9c Skårup, Hanning

Tinglyst: 29.01.1951

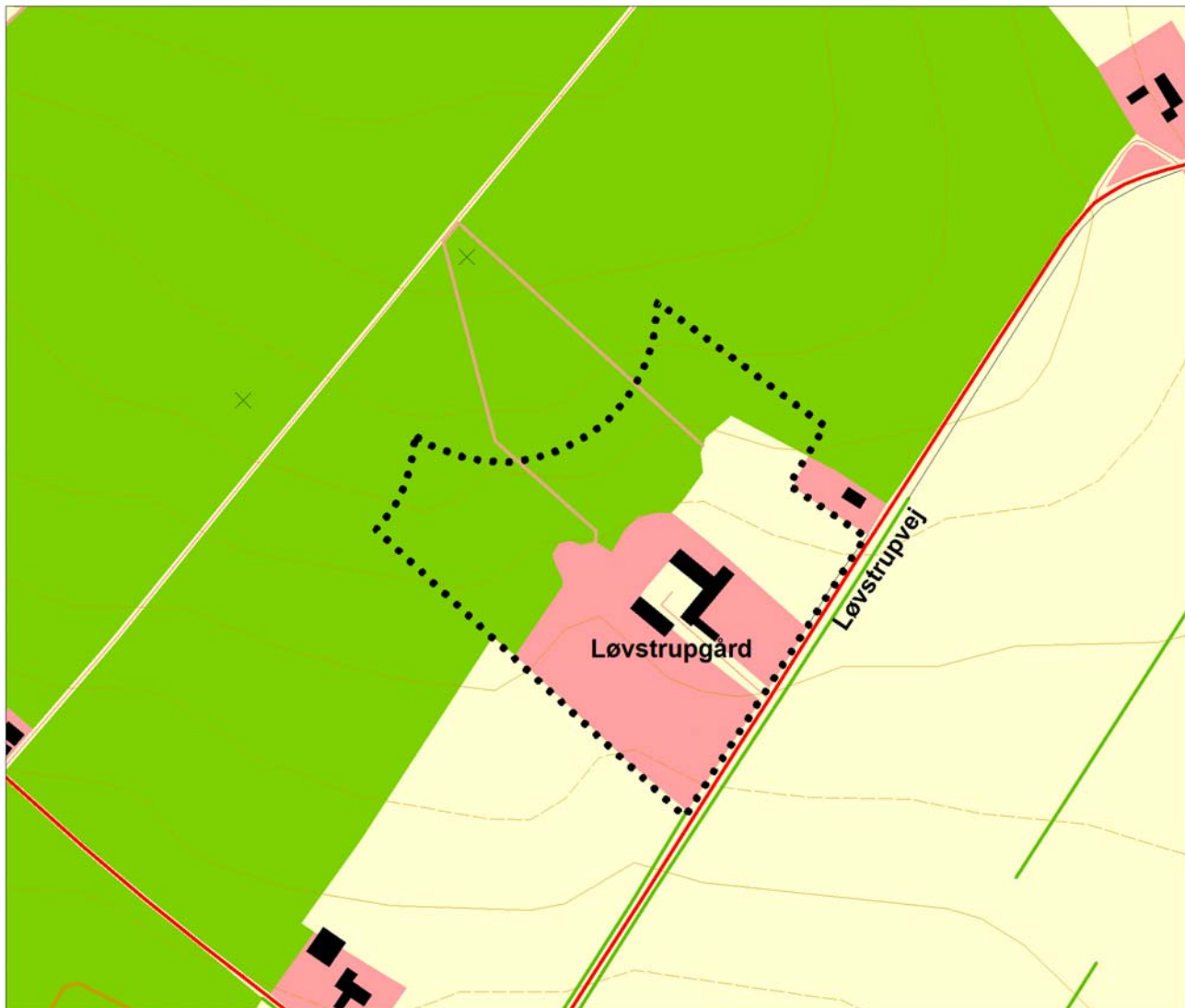
Titel: Dok om fredet fortidsminde

Påtaleberettiget: Nationalmuseet, København

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse 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 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området kun må anvendes til fritidsformål i form af lege- og oplevelsespark,

**at** områdets beplantning respekteres og bevares i videst muligt omfang,

**at** der ikke etableres mekanisk, kørende forlystelser,

**at** områdets beskyttede sten- og jorddiger bevares.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:  
Del af matr.nr. 9c og 9g, Skårup, Hanning

*Lokalplanens område er ca. 6,5 ha.*

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

#### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde I, II og III, som vist på *Bilag 3*.

*Delområde I er ca. 0,5 ha.*

*Delområde II er ca. 1,0 ha.*

*Delområde III er ca. 5,0 ha.*

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

#### 2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzone-tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 til arealanvendelse, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje, stier og parkering samt tekniske anlæg, jf. lokalplanens pkt. 3, 5, 6, 7 og 8, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

*Lokalplanen har den såkaldte bonusvirkning efter Planlovens § 15, stk. 4, hvad angår landzonetilladelser, idet lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.*

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

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

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

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde I

Området må kun anvendes til parkeringsanlæg.

#### 3.2. Delområde II

Området må kun anvendes til faciliteter og funktion såsom administration, overnatningsmuligheder, kiosker på maks. 100 m<sup>2</sup> (butik+lager), cafeteria/restaurant, spisepladser samt sanitetsfaciliteter, som har tilknytning til lege- og oplevelsesparkens.

#### 3.3. Delområde III

Området må kun anvendes til lege- og oplevelsespark i eksisterende skovbeplantning.

Der må ikke etableres mekanisk kørende forlystelser.

### 4. Udstykning

*Ingen bestemmelser.*

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1. Delområde I

Området må ikke bebygges.

#### 5.2. Delområde II

Der må ikke opføres ny bebyggelse.

#### 5.3. Delområde III

Området må ikke bebygges.

Der må dog etableres troldehule og andre aktiviteter såsom svævebaner, trætop-hytter, gynger, klatretet o. lign., som vist i princippet på Bilag 3.

*Med "i princippet" menes, at aktiviteterne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige placering af aktiviteterne.*

*Troldehulen er en slags jordhule, som forventes at blive ca. 80-100 m<sup>2</sup>. Den skal placeres vest for stalden, som vist på Bilag 3.*



## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Skiltning og reklamering

#### *Delområde I og II*

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Der må opstilles skilt på bøjle ved indkørslen til området og må ikke være højere end 1,0 meter målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 meter.

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

#### *Delområde III*

Der må kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

### 6.2. Flag

Der må opsættes flagstænger ved ind/udkørsel til/fra lokalplanområdet ved Løvstrupvej.

Der må opsættes flag med lege- og oplevelsesparkens logo og navn.

### 6.3. Bebyggelse

Ombygninger skal gives en udformning i harmoni med den eksisterende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materiale og farver.

### 6.4. Aktiviteter

Troldehule og andre aktiviteter skal indpasses i omgivelserne under hensyntagen til eksisterende beplantning.

Aktiviteter kan etableres i materialer såsom træ, net, wire/snor/reb, diverse spændelåse, plastik o. lign.

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.*

*I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.*

*Aktiviteterne produceres i udlandet, men samles i Danmark i forbindelse med etableringen af lege- og oplevelsesparken. I forbindelse med byggetilladelsen sikres det, at importerede organiske materialer ikke indeholder invasive insekter samt sygdomme, således at der ikke indføres fremmede organismer der kan skade/angribe danske træer og buske.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

### 7. Ubebyggede arealer

#### 7.1. Delområde I og II

Ubebyggede arealer omkring bebyggelse skal gives et ordentlig udseende, ligesom der skal holdes en passende orden.

Terrænregulering er ikke tilladt.

#### 7.2. Delområde III

Eksisterende beplantning skal bevares. Evt. fældning af træer skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune. Ved fældning af beplantning skal der efterfølgende ske tilsvarende nyplantning i andre dele af lokalplanområdet.

Lege- og oplevelsesparkens aktiviteter skal respektere det beskyttede sten- og jorddige, som findes indenfor området ved at etablere foranstaltninger, der minimerer risikoen for trykskader.

Lege- og oplevelsesparken må indhegnes med trådhegn. Trådhegn må ikke være højere end 2,0 meter. Trådhegn skal etableres hen over digerne uden at røre dem. Ved trådhegn skal der etableres beplantning.

Der må foretages mindre terrænreguleringer i forbindelse med udlægning af stier og/eller etablering af aktiviteter.

*Bestemmelsen gælder for både levende og døde træer.*

*Løvstrup Skov og Løvstrup Plantage er potentielle levesteder for dyr beskyttet af Habitatdirektivet (Bilag IV- og rødliste-arter), og bestemmelsen er med til at sikre levesteder for disse dyr.*

*Med foranstaltninger menes broer hen over eller stier udenom digerne el .lign.*

### 8. Veje, stier og parkering

#### 8.1. Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Løvstrupvej som vist i princippet på Bilag 3.

#### 8.2. Parkering

Parkering må kun finde sted indenfor delområde I som vist på Bilag 3.

Henstilling af personbiler, bus, last-, flytte-, rute- og fragtbiler, både og campingvogne er ikke tilladt.

Parkeringsarealer skal etableres med et grønt præg og må ikke befæstes.

*Bestemmelsen er med til at sikre, at regnvand kan nedsives direkte på grunden, og at parkeringsarealerne indpasses i omgivelserne.*

#### 8.3. Stier

Der udlægges areal til stier med en beliggenhed som vist i princippet på Bilag 3.

Nye trædestier skal anlægges i en bredde af maks. 1,5 meter.

Trædestier må kun befæstes med flis eller bark.

*Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.*

*Stier skal anlægges således, at de guider gæster rundt i parken udenom de beskyttede sten- og jorddiger, eller ved at etablere foranstaltninger såsom broer, der minimerer risikoen for trykskader.*

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler skal fremføres under terræn.

#### 9.2. Kloakering

Ombygninger skal tilsluttes nyt nedsivningsanlæg efter indhentet tilladelse ved Ringkøbing-Skjern Kommune, Land og Vand.

#### 9.3. Elforsyning

Ombygninger skal tilsluttes den almene elforsyning.

#### 9.4. Vandforsyning

Ombygninger skal tilsluttes privat vandforsyning.

#### 9.5. Belysning

Armaturer til belysning af vej, sti og fællesarealer skal fremstå med samme udformning. Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller høj belysningskilde.

Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse.

#### 9.6. Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald".

#### 9.7. Varmeforsyning

Ombygninger skal tilsluttes individuel opvarmning.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

### 10. Miljø

#### 10.1. Støj fra aktiviteter

Der må indenfor området ikke foregå aktiviteter, som ved støjafkast påvirker de omkringliggende boliger med mere end de i henhold til Miljøbeskyttelsesloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt centerområder (bykerne).

*I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der for det åbne land inkl. landsbyer og landbrugsarealer ikke fastsat generelle grænseværdier for støjniveauet, da støj fra virksomheder med en naturlig placering i det åbne land må accepteres.*

*I stedet bør der foretages en konkret vurdering for hvert enkelt område eller projekt, som tager udgangspunkt i de vejledende grænseværdier der gælder for støj i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt centerområder (bykerne).*

*I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 gælder følgende grænseværdier for områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt centerområder (bykerne):*

Tidsrum	Grænseværdi
Mandag - fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	55 dB(A)
Mandag - fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	45 dB(A)
Alle dage kl. 22-07	40 dB(A)

#### 10.2. Støj fra aktiviteter

Der må ikke etableres eller anvendes udendørs højttaleranlæg.

#### 10.3. Ventilationsanlæg

Cafeteria skal forsynes med et velfungerende udsugnings- eller ventilationsanlæg, der kan indfange lugt fra køkken og serveringslokaler. Afkastluften skal ledes til det fri over tagryg eller over højtereliggende tagryg på naboejendomme.

Ventilations- og køleanlæg skal udformes og placeres således, at disse ikke forårsager overskridelse af støjgrænserne.

*Støjafkast fra køle- og ventilationsanlæg skal overholde samme grænseværdier som andre aktiviteter jf. pkt. 10.1.*

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

### 12. Betingelser før ibrugtagen

#### 12.1. Kloakering

Ombygninger må ikke tages i brug før der er

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

etableret nyt nedsivningsanlæg efter indhentet tilladelse ved Ringkøbing-Skjern Kommune, Land og Vand.

Lege- og oplevelsesparken må ikke tages i brug før der er etableret nyt nedsivningsanlæg efter indhentet tilladelse ved Ringkøbing-Skjern Kommune, Land og Vand.

### 12.2. Elforsyning

Ombygninger må ikke tages i brug før den er tilsluttet med el efter gældende regler for den almen elforsyning.

### 12.3. Vandforsyning

Ombygninger må ikke tages i brug før den er tilsluttet vandforsyning.

Lege- og oplevelsesparken må ikke tages i brug før der er etableret yderligere vandforsyning, og dermed indhentet de efter Vandforsyningslovens nødvendige tilladelser for vandindvinding.

Vandforsyningsloven § 20:

Kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse til vandindvinding, herunder:

- 1) Anlæg med en årlig indvinding af grundvand på højst 3.000 m<sup>3</sup>, der ikke anvendes til vanding af landbrugsafgrøder.
- 2) Vandforsyningsanlæg for mindre bebyggelser på landet, for så vidt anlægget kan forsyne hele bebyggelsen og indvindingen af grundvand højst udgør 6.000 m<sup>3</sup> årligt.

*Stk. 2. Tilladelse til anlæg omfattet af stk. 1, nr. 1, og som højst forsyner fire husstande med vand til brug i husholdning og almindeligt landbrug, kan kun nægtes, hvis det er praktisk muligt at skaffe ejendommen eller ejendommene en anden hensigtsmæssig vandforsyning på økonomisk rimelige vilkår, eller hvis der må antages at være nærliggende fare for, at kvaliteten af vandet i den ønskede vandforsyning ikke vil opfylde de fastsatte krav til kvaliteten af drikkevand eller i øvrigt vil blive sundhedsfarlig.*

Vandforsyningsloven § 21:

Vandindvindingsanlæg må ikke etableres eller på væsentlig måde udbedres eller ændres, før kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse hertil.

*Stk. 2. En brønd eller boring kan dog uden tilladelse etableres inden for en afstand af fem meter fra det hidtidige indvindingssted samt udbedres eller ændres, når dette er nødvendigt for at opretholde en eksisterende vandforsyning. Anmeldelse herom skal indgives til kommunalbestyrelsen, inden arbejdet påbegyndes.*

*Stk. 3. Uanset bestemmelserne i stk. 2 kan kommunalbestyrelsen bestemme, at etablering, udbedring eller ændring af en brønd eller boring kun må ske, når der er meddelt tilladelse hertil efter stk. 1.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

### 12.4. Varmeforsyning

Ombygninger må ikke tages i brug før den er tilsluttet varmforsyning.

### 12.5. Parkeringsforhold

Lege- og oplevelsesparken må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.1.

### 12.6. Dispensationer og godkendelser

Ombygninger samt lege- og oplevelsesparken må ikke tages i brug før der givet de nødvendige dispensationer, godkendelser og tilladelser for lokalplanens virkeliggørelse fra de respektive myndigheder.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.*

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

## 15. Retsvirkninger

### *Midlertidige retsvirkninger*

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

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

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

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

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

### *Endelige retsvirkninger*

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

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

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med princip-

*Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre byrådet skønner, at en så-*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 322

### Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

perne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

*dan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.*

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.

---

## Planbestemmelser

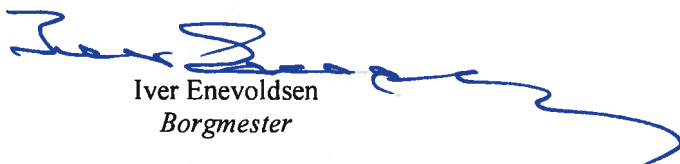
### Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

---

#### Vedtagelsespåtegning

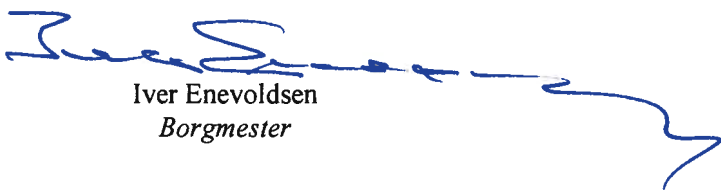
Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 6. september 2012.

  
Iver Enevoldsen  
Borgmester

  
Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

#### Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 18. december 2012.

  
Iver Enevoldsen  
Borgmester

  
Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

#### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

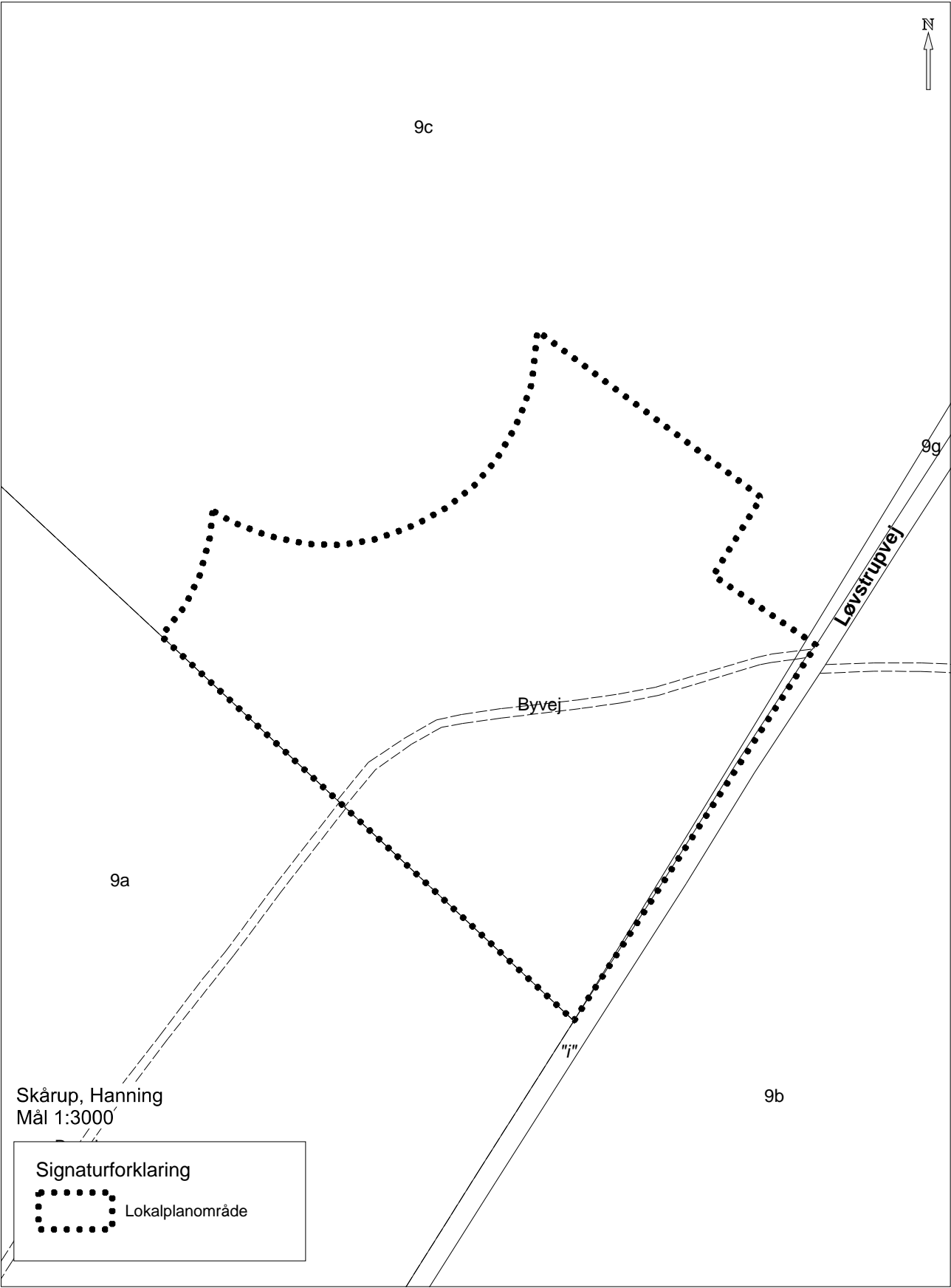
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 20. december 2012.

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

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

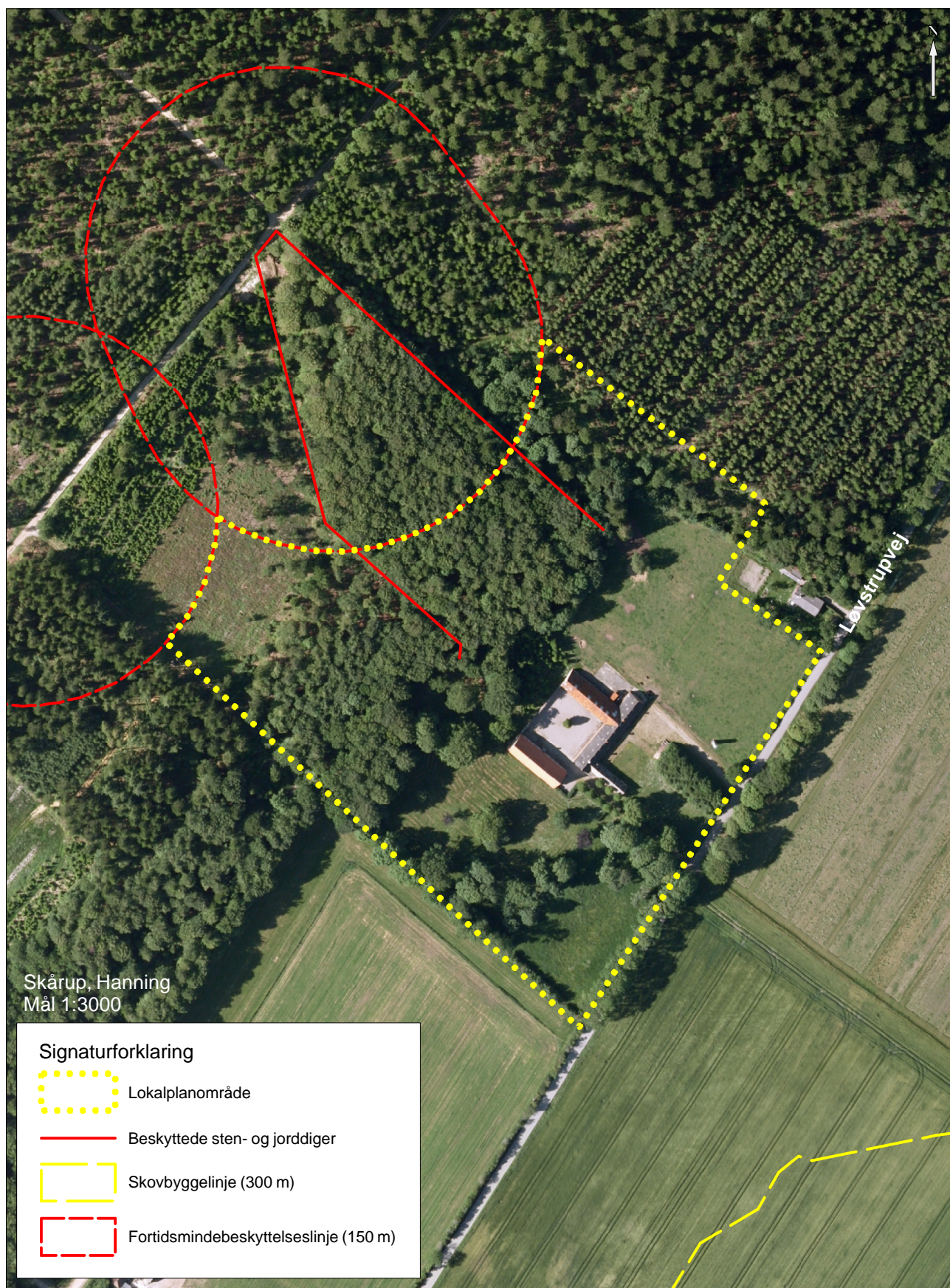




# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark





# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 322

Område til fritidsformål ved Løvstrupvej, Højmark

