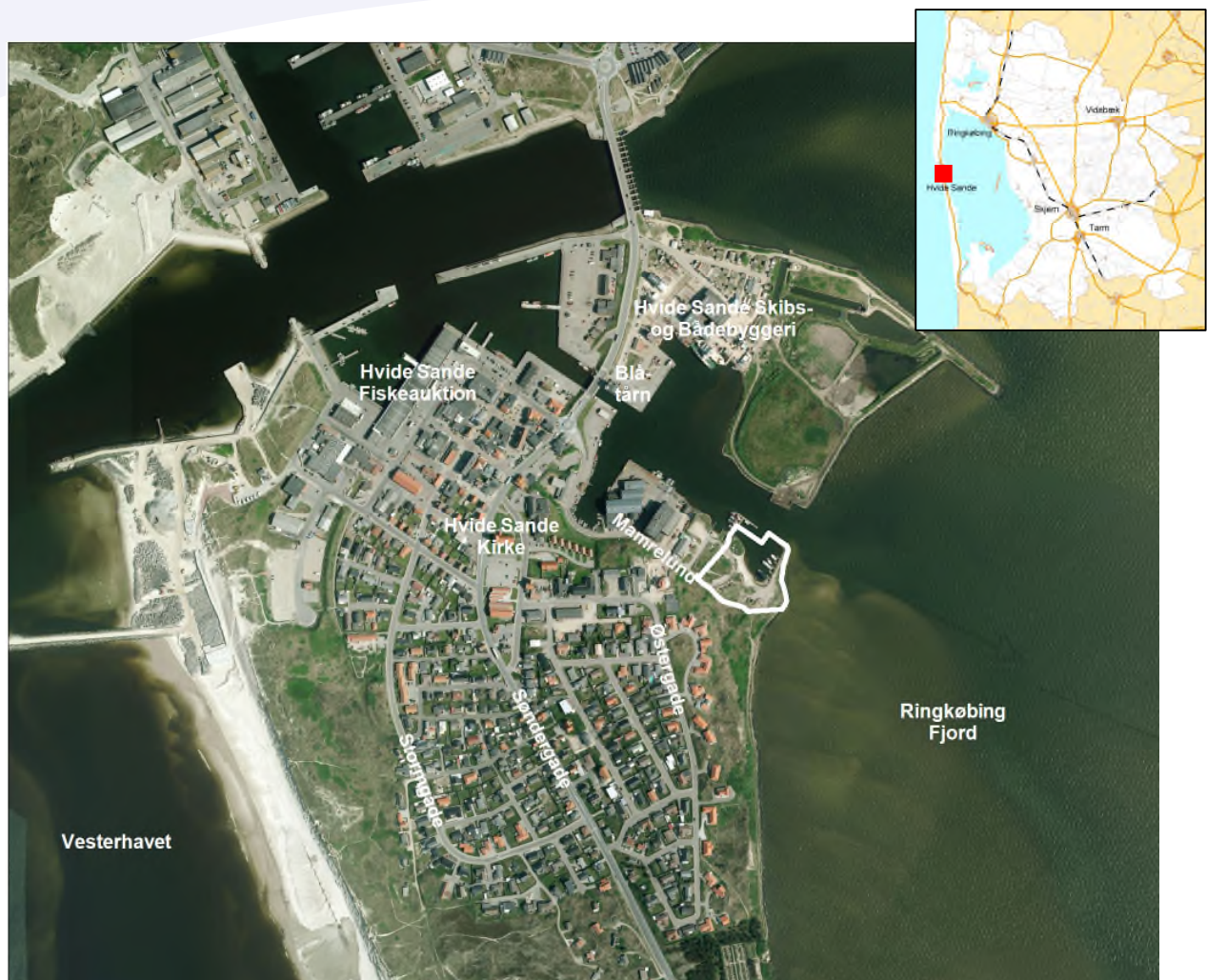


Lokalplan nr. 363

for et område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
1. april 2014



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 - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser lokalplanområdets beliggenhed i Hvide Sande.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



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 14

Miljøvurdering side 15

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 15

Servitutter side 15

Planbestemmelser

Indledning side 17

1. Formål side 18

2. Område og zonestatus side 18

3. Arealanvendelse side 18

4. Udstykning side 19

5. Bebyggelsens placering og omfang side 19

6. Bebyggelsens udseende side 19

7. Ubebyggede arealer side 20

8. Veje, stier og parkering side 20

9. Tekniske anlæg side 21

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

Vedtagelsespåtegning side 24

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen side 24

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen består af:

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

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

Bilag:

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

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

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

Hvornår laves der lokalplan?

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

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 14

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

Redegørelse Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000. Luftfoto optaget i 2012.

Lokalplanens baggrund og formål

Hvide Sande har en helt særlig beliggenhed på kanten mellem Ringkøbing Fjord og Vesterhavet. Denne beliggenhed danner grundlaget for udvikling af fiskerierhvervet, turismen, oplevelsesøkonomien, friluftslivet og erhvervsudvikling. Byen og havnen har dermed stor erhvervs- og turistmæssig betydning for kommunens udvikling.

Ringkøbing-Skjern Kommune har modtaget en ansøgning med et ønske om at muliggøre en blanding af fastliggende og sejlbare husbåde ved Mamrelund i Østhavnen i Hvide Sande.

Det vurderes, at dette projekt med alternative bopælningsformer kan medvirke til at fastholde det autentiske, maritime miljø og samtidig styrke byens

og havnens udvikling og tiltrækningskraft, hvilket er i tråd med kommuneplanens intentioner for byens udvikling.

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, hvorfor det er fundet nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for området.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 23. september 2013, at der kan igangsættes udarbejdelse af lokalplan for området.

Formålet med lokalplanen er således, at udlægge et område til havneerhverv med mulighed for at etablere husbåde.

Redegørelse

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 1,1 ha stort og ligger øst for centrum af Hvide Sande syd for slusen på et landareal og en del af søterritoriet. Lokalplanområdets landareal ligger i byzone.

Området anvendes i dag til sejlene husbåde, bådebro, shelters, toiletbygning, grønt område og færdselsarealer.

Terrænet er stiger svagt mod syd fra kote 0 til 2 (DVR90). I dele af området findes mindre klitter med klitvegetation.

Adgangen til området sker i dag via Mamrelund.

Lokalplanområdets omgivelser

Hvide Sande er en kystby, der ligger midt på landtangen Holmsland Klit mellem Vesterhavet og Ringkøbing Fjord. Det centrale omdrejningspunkt i byen er havnen og slusen. Byen er opstået omkring kanalen til Ringkøbing Fjord og sluserne, der blev indviet i 1931. Hvide Sande er derfor en ung by. Byen blev grundlagt på baggrund af fiskerierhvervet, som stadig er byens hovederhverv. Byen med det autentiske havnemiljø er således præget af tilknytningen til fiskeriet, men også af den stigende turisme som for alvor har sat sit præg på byen i de sidste 15-20 år.

Lokalplanområdet ligger i Hvide Sandes østhavn. Lokalplanområdet er mod nord og øst afgrænset af vand, hhv. slusen og Ringkøbing Fjord. Mod syd afgrænses området af beskyttede hedearealer og boligområderne ved Østergade. Vest for lokalplanområdet findes forskellige havneaktiviteter, herunder skibsværft, lystbåde og diverse oplag.



Tre eksisterende shelters.



Eksisterende hus- og lystbåde.



Toiletbygning og teknikhuse. Parcelhuse på Østergade anes i baggrunden.



Eksisterende opholdsareal med borde og bænke.

Redegørelse Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Kig fra lokalplanområdet til havnearealer øst for området.
Blåttårn ved slusen anes i baggrunden.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder for at sikre, at eksisterende ubebyggede arealer fortsat friholdes for bebyggelse.

Anvendelse

Delområde I kan anvendes til fastliggende og sej-
lende husbåde. Desuden kan delområdet anvendes
til lystbåde og bådebroer. Delområdet omfatter alle
de dele af søterritoriet, der ligger indenfor lokal-
planområdet.

Delområde II skal som udgangspunkt friholdes for
bebyggelse. Dog kan der etableres mindre bygning-
er som shelters, toiletbygning, skure o.lign., anlæg
til områdets tekniske forsyning og færdselsarealer.
Desuden kan der etableres legeredskaber, bænke,
pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til
leg og ophold.

Bebyggelse

Ifølge Erhvervs- og Boligstyrelsens ”Vejledning
om byggesagsbehandling af flydende boliger” fra
2004 skal fastliggende husbåde betragtes som fly-
dende boliger. Husbåde kan være:

- ombyggede skibe,
- bygget med henblik på at blive anvendt som
stationære bygninger, eller
- forsynet med eget fremdriftsmiddel, men an-
vendes som bygninger.

Som følge af at husbåde betragtes som flydende bo-
liger, skal husbådes bygningsdel efterleve krav i
byggelovgivningen. Dette indebærer, at der eksem-
pelvis skal søges om byggetilladelse, og at land-

gangsbroer skal dimensioneres til færdsel for
brand- og redningskøretøjer. Byggelovgivningen
skal suppleres af søfartslovgivningens krav til at
sikre skibets/husbådens opdrift og stabilitet, dvs. til
husbådens flydedel.

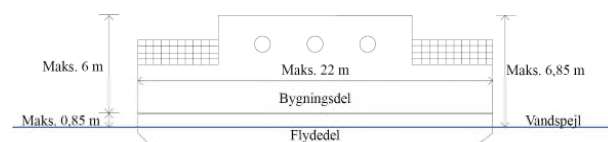
Med lokalplanens fastlægges det, at husbåde skal
placeres på søterritoriet med fortøjning på bådebro
(fast- eller flydebroer) i tilknytning til landarealer.

Den indbyrdes afstand mellem fastliggende husbå-
dene skal være min. 5 m.

Dimensionerne på den enkelte husbåd fastlægges til
maks. 22 m i længden, maks. 10 m i bredden og
maks. 6,85 m over vandspejlet. Se også skitsen ne-
denfor.

Husbådens bygningsdel (overbygningen) må være
maks. 2 etager, og stueplansbygningen kan udføres
med tagterasse og åbne rækværker.

Med lokalplanen muliggøres det, at der imellem
husbådene i et begrænset omfang kan etableres lyst-
fartøjer.



Skitse over den tilladte husbåds dimensioner.



Eksempel på husbåd.

Bebyggelse indenfor delområde II fastlægges til ik-
ke at måtte overstige 20 m² i grundareal og en højde
på 5 m. Det samlede grundareal indenfor delområde
II må ikke overstige 150 m².

Redegørelse

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

Trafik

Lokalplanområdet sikres vejadgang via Mamrelund. Der udlægges arealer til (brand)veje og parkeringspladser, som for størstedelen er sammenfaldende med eksisterende forhold.

Landskab og beplantning

Med lokalplanen sikres det, at området bibeholder sin nuværende karakter, idet delområde II – med undtagelse af mindre bygninger – skal fremstå som ubebyggede, græsklædte arealer.

Grundejerforening

En lokalplan kan ikke fastlægge bestemmelser for etablering af en grundejerforening for den del af lokalplanområdet, der ligger på søterritoriet. Lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser for etablering af en grundejerforening. Det forhindrer dog ikke ejerne af husbådene i at etablere en ejerforening.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ringkøbing Fjord er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde, og lokalplanområdet ligger således indenfor et såkaldt ”Natura 2000-område”.

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at lokalplanen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for Natura 2000-områderne eller bilag IV-arter, da lokalplanen alene muliggør en

præcisering af anvendelsen af et allerede udlagt og anvendt område til havneaktiviteter.

Forholdet til kysten

Området ligger indenfor den kystnære del af byzonen indenfor et eksisterende centerområde. Jævnfør Planloven § 5b, stk. 1 må der kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Med nærværende lokalplan inddrages ikke nye arealer til byzone.

For al planlægning indenfor den kystnære del af byzonen, skal der i lokalplaner jf. Planlovens § 16, stk. 3 og 4 redegøres for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse. Såfremt denne overstiger 8,5 m og afviger væsentlig i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal kommunen også give en begrundelse herfor.

Nærværende lokalplan fastlægger, at højden af ny bebyggelse i form af husbåde ikke må overstige 6,85 m (6+0,85 m). Den maksimale højde vil medvirke til, at der sker en ”gradvis nedtrapning” i højden af bebyggelsen fra havnearealer ved Søndergade/slusen til strandkanten ved Ringkøbing Fjord/lokalplanområdet.

Eksempler på husbåde er visualiseret nedenfor med før- og efterbilleder. Visualiseringerne er udarbejdet på fotos af de eksisterende forhold, som er optaget fra forskellige fotostandpunkter, der fremgår af kortet nedenfor.

Fotostandpunkterne er udvalgt således, at de illustrerer, hvordan husbåde vil fremstå fra væsentlige udsigtspunkter, hvor mange mennesker normalt har deres daglige færdsel. De anvendte fotografier til visualiseringerne er optaget med et digitalt Canon EOS 5D Mark II kamera med optik på 35 mm brændvidde. Fotostandpunkterne er fastlagt ved at anvende GPS målte paspunkter i programmet PhotoModeler, hvor der benyttes et kalibreret kamera således, at det er muligt at korrigere billederne for linseforvrængninger. Fotografierne er taget primo oktober 2013. Alle visualiseringer er udført i programmerne 3D Studio Max og Adobe Photoshop.

Redegørelse Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Beliggenheden af fotostandpunkter ift. lokalplanområdet.

De illustrerede husbåde er en visualisering af det mulige omfang og placering, og det er dermed en visualisering af, hvordan området kan fremstå. De illustrerede fem husbådes dimensioner er 6,85x22x10 m (højde x længde x bredde). Husbådene fremstår som hvide ”kasser”, da formålet alene er at give en fornemmelse af omfanget af nye husbåde og ikke af den ydre fremtræden.



Fotopunkt 1 (eksisterende forhold)



Fotopunkt 1 (fremtidige forhold)



Fotopunkt 2 (eksisterende forhold)



Fotopunkt 2 (fremtidige forhold)

Redegørelse

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Fotopunkt 3 (eksisterende forhold)



Fotopunkt 3 (fremtidige forhold)



Fotopunkt 4 (eksisterende forhold)



Fotopunkt 4 (fremtidige forhold)

Husbådene vil være synlige fra alle fire steder, men ikke i et omfang, der afviger væsentligt fra eksisterende forhold og omkringliggende bebyggelse. Bestemmelser omkring husbådes omfang, placering og ydre fremtræden medvirker til, at husbåde vil kunne indpasses i havne- og kystmiljøet.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af detailhandel.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Ligeledes findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Syd for lokalplanområdet ligger et hedeareal, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Dette indebærer, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden heraf. Lokalplanområdets afgrænsning følger hedearealets afgrænsning, og realisering af lokalplanen indebærer således, at hedearealet *ikke* ændres.

Hvide Sande Kirke (Helligåndskirken) er omfattet af en beskyttelseslinje, som indebærer, at der indenfor en afstand på 300 m ikke må opføres bebyggelse over 8,5 m medmindre kirken er omgivet af bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Lokalplanområdet ligger udenfor denne kirkebyggelinje.

Lokalplanområdet ligger vest for et 28.949 ha stort område omkring Ringkøbing Fjord, der er i 1985 blev udpeget som natur- og vildtreservat. I 2006 trådte en bekendtgørelse (BEK nr. 1678 af 20.11.2006) i kraft med formålet at:

- 1) At bevare Ringkøbing Fjord, Nyminde Strøm og landarealerne Klægbanke og Tipperne samt

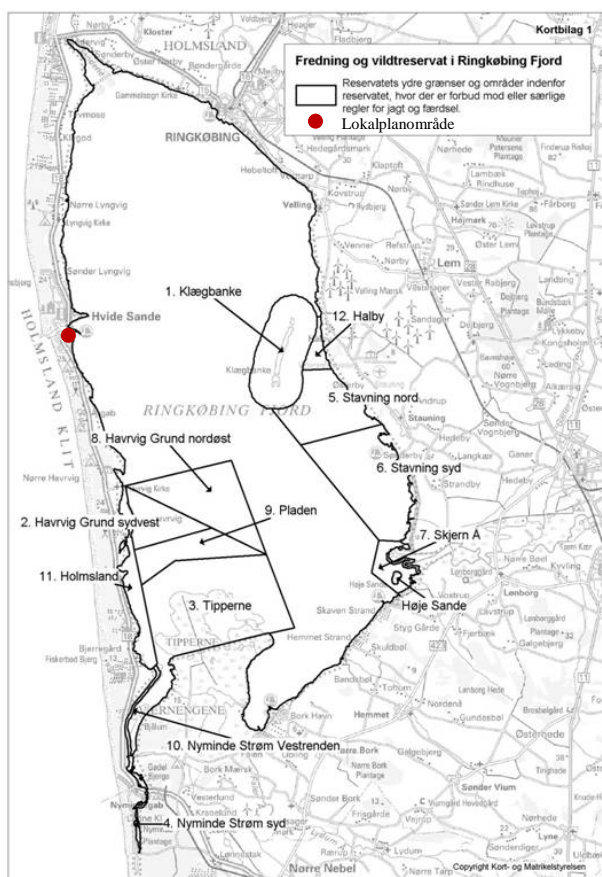
Redegørelse Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

polde og øer i fjorden som et samlet naturområde af national og international betydning.

- 2) At regulere den erhvervsmæssige og rekreative anvendelse af fjorden under hensyn til fjordens naturværdier.
- 3) Gennem pleje og drift at tilvejebringe, opretholde og beskytte særlige biologiske værdier i områderne Tipperne og Klægbanke.

Fredningen omfatter ikke land- og søområder tilhørende havne, og det vurderes på denne baggrund, at realiseringen af lokalplanen ikke vil påvirke muligheden for at opretholde og beskytte de biologiske interesser indenfor reservatet.



Kort fra Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Ringkøbing Fjord (BEK nr. 1678 af 20.11.2006), der illustrerer reservatets afgrænsning. Lokalplanområdet ligger udenfor afgrænsningen af natur- og vildtreservatet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af Byrådet den 17. september 2013 og har retsvirkning fra den endelige vedtagelse.

Hvide Sande by er i kommuneplanen udpeget som én ud af fire hovedcenterbyer i et større bymønster. Disse er kommunens udviklingsdynamoer, og det er her, at byvæksten (bolig-, erhvervs- og offentlige formål) skal prioriteres og placeres. Mere specifikt for Hvide Sande skal byudviklingen opprioritere udbygning til boligformål i bredden frem for i længden, herunder en fortætning af den eksisterende midtby omkring havnen. Muligheden for fastliggende husbåde vil understøtte dette udviklingsprincip.

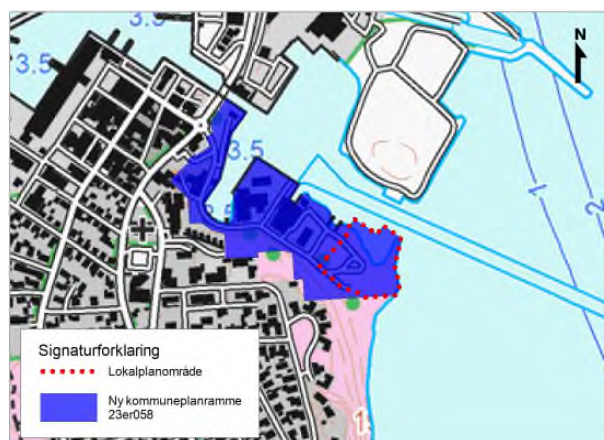
Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 23er058.

De eksisterende rammebestemmelser giver mulighed for havneerhverv og erhvervsbygninger, herunder motel/hotel-aktiviteter. Det vurderes, at sejlene husbåde har karakter af at være en havneaktivitet i stil med lystbåde eller fiskerbåde, hvorfor de eksisterende husbåde har kunnet falde ind under eksisterende rammebestemmelser.

Det er fundet nødvendigt gennem et kommuneplantillæg at udvide rammebestemmelserne til også at omfatte fastliggende husbåde for at sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter et større område end lokalplanen, jf. kortet nedenfor.

Kommuneplantillæg nr. 14 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.



Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Redegørelse Lokalplan 363

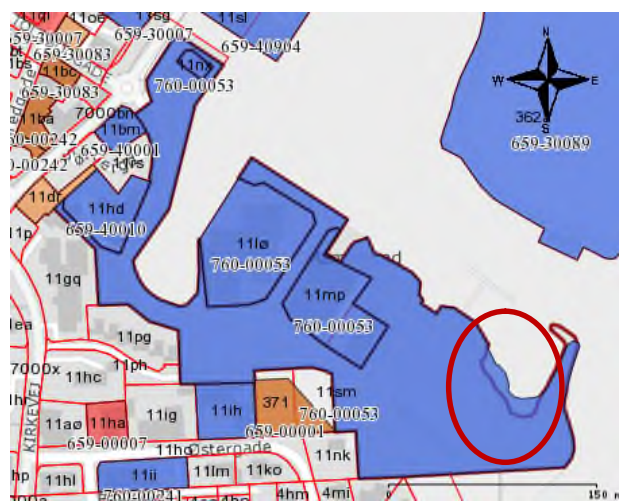
Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

Det vil ikke være nødvendigt med et tillæg til spildevandsplanen for at sikre kloakforsyning til den resterende del af delområde I.

Jordforurening

Region Midtjylland har vurderet, at matr.nr. 11sm, Søgård Hgd., Holmsland Klit, kan være forurennet, idet der er eller tidligere har været beddingsanlæg, sandblæsning, skibsbyggeri og tjæreplads. Region Midtjylland har derfor kortlagt matrikelnummeret på vidensniveau 1 (V1).

Dette indebærer, at der før bygge- og anlægsarbejdet skal indhentes en § 8-tilladelse i henhold til Lov om forurennet jord ved etablering af eksempelvis servicehuse på land. Det kan i den forbindelse blive nødvendigt med gennemførelse af undersøgelser og evt. afværgeforanstaltninger. Der skal ikke ansøges om § 8-tilladelse ved fortøjning af en husbåd i havnebassinet.



Kortudsnit fra forureningsattest hentet ved Region Midt (lokalitet 760-00053).

I henhold til jordforureningslovens §50a (Lov om forurennet jord nr. 1427 af 4. december 2009) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurennet.

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

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

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".

Støj fra havneaktiviteter

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til Hvide Sande Havn, hvor der findes flere virksomheder, der kan udgøre en støjforurenende aktivitet. Samtidig findes på eller i tilknytning til havnen flere områder med boliger eller hotelvirksomhed.

Efter planlovens § 15 a, stk.1, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Husbåde er støjfølsom anvendelse. Et støjbelastet areal er et område, hvor støjbelastningen er højere end de relevante vejledende grænseværdier for beboelse som Miljøstyrelsen har udsendt.

Jævnfør 'Vejledning om lokalplanlægning for husbåde til helårsbeboelse' vil de vejledende grænseværdier der lægges til grund for støjniveauet afhænge af en konkret vurdering karakteren af de omgivelser, som husbådene placeres i, og husbådsområdets størrelse.

Typisk vil en placering af et mindre område til husbåde i et havnekvarter, hvor der i forvejen er en blanding af boliger og erhverv, have karakter som et område til blandet bolig- og erhvervsformål, selvom området til husbåde alene benyttes til husbåde.

Redegørelse

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder i områder for åben- og tæt-lav boligbebyggelse, blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt erhvervs- og industriområder fremgår af tabellen nedenfor.

	Mandag-fredag kl. 7-18, Lørdag kl. 7-14	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdage kl. 7-22	Alle dage kl. 22-7
Åben- og tæt-lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs jf. Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder (5/1984).

Nærværende lokalplan fastlægger bestemmelser omkring støjafskærmningsforanstaltninger.

Støjniveauet fra virksomheder reguleres gennem miljølovgivningen.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder
Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af virksomheder.

Det kriminalpræventive Råd

Kriminalitetsforebyggende foranstaltninger.
"Kommuner og andre bygherrer, som skal renovere eller bygge nye boligområder, kan med fordel tænke kriminalpræventivt – og det behøver ikke være særlig dyrt eller besværligt".

Dette er indledning på en "Vejledning om Nybyggeri og renovering", som Det kriminalpræventive Råd har udgivet. Vejledningen er tilgængelig på www.dkr.dk hvor der ligeledes findes en lang række andre relevante vejledninger omkring kriminalitetsforebyggelse.

Grundlæggende drejer det sig om at gøre det svært for en gerningsmand at begå kriminalitet uden at blive opdaget.
For eksempel:

1. Det kan imødegås ved at området har gode oversigtsforhold således at vold og hærværk ikke kan foregå i det skjulte. Fx at vinduer vender mod stianlæg, udearealer og parkeringspladser.
2. At have gode fællesarealer, hvor beboerne har lyst til at mødes skaber liv og trafik, som forebygger kriminalitet.
3. At en lokalplan indeholder bestemmelse om, at buske og planter skal være vedligeholdt.
4. At god belysning skal være miljørigtigt og energibesparende, men skal samtidig oplyse området.
5. Vejledningen angiver yderligere præventive foranstaltninger.

Det vurderes, at de planlagte boligveje beskrevet i redegørelsesdelen lever op til ovenstående vejledning.

Ved udarbejdelse af byggemodningsprojektet for lokalplanområdet henvises til "Vejledning om Nybyggeri og renovering", som er tilgængelig på www.dkr.dk.

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.levendehistorie.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. 2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Planen fastlægger alene anvendelsen af et mindre område på lokalt niveau og alene mindre ændringer ift. gældende plangrundlag.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til evt. konflikt med jordforurening og støjniveauet fra virksomheder i omgivelserne, som dog håndteres af anden lovgivning og lokalplanbestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger.

De mulige positive effekter af planens realisering knytter sig hovedsagligt til muligheden for at etablere fastliggende husbåde som et alternativ til traditionelle boligtyper.

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

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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

Kystdirektoratet

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

Etablering af faste husbåde til beboelse kræver en forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet.

Søfartsstyrelsen

Tilladelse til husbådes flydefunktion skal indhentes fra Søfartsstyrelsen efter Lov om sikkerhed til søs og Teknisk forskrift om flydende boligers stabilitet, flydeevne mv., nr. 1 af 27/1 2004 eller nyere versioner.

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.

Redegørelse

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

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

Ringkøbing-Skjern Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 11sm, Søgård Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 12.11.2004

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv.

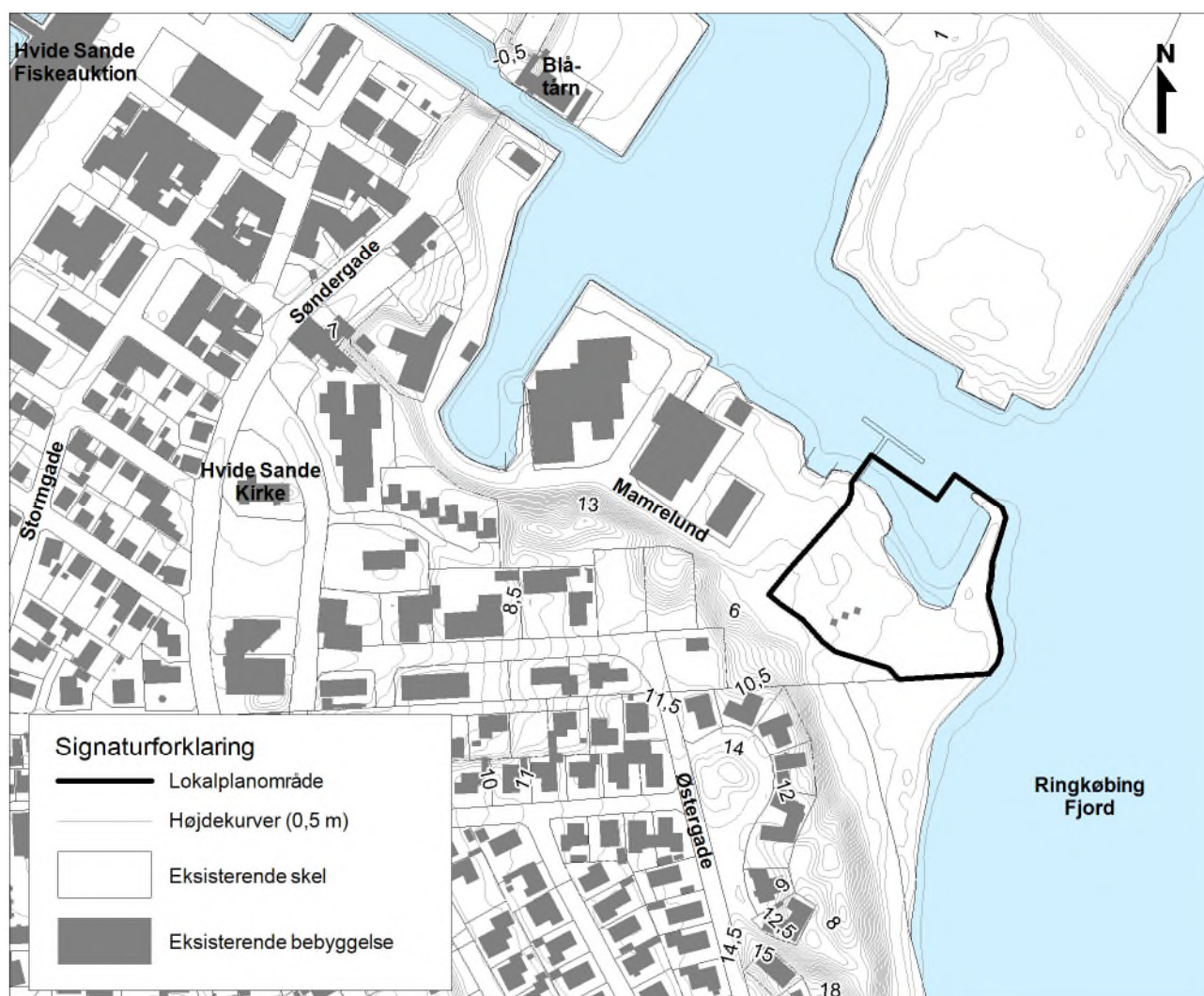
Påtaleberettiget: Kommunalbestyrelsen i Holmsland Kommune

Deklarationen omhandler projektforslag for ajourføring af fjernvarmeområdet samt tilslutnings- og forblivelsespligt.

Planbestemmelser

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plansystem DK.
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 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til både sejlene og fastliggende husbåde,

at dele af området fremstår som ubebyggede naturarealer.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanområdet er ca. 1,1 ha.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: del af 11sm, Søgård Hgd., Holmsland Klit, samt et umatrikuleret søareal

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

2.2. Delområder

Lokalplanens område inddeles i delområde I og II, som vist på *Bilag 3*.

2.3. Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Lokalplanområdets landarealer ligger i byzone og skal forblive i byzone. Lokalplanområdets søarealer er ikke omfattet af planlovens zoneinddeling.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Delområdet kan anvendes til havneerhverv, herunder sejlene og fastliggende husbåde samt lystbåde og bådebroer.

3.2. Delområde II

Delområdet skal fremstå som ubebyggede naturarealer.

Delområdet kan dog anvendes til mindre bygninger som shelters, toiletbygning, skure o.lign., anlæg til områdets tekniske forsyning og færdselsarealer. Desuden kan der etableres legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anven-

Planbestemmelser

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

delse til leg og ophold.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Husbåde skal placeres på søterritoriet med fortøjning på bådebro (fast- eller flydebroer) i tilknytning til landarealer.

Fastliggende husbåde skal placeres med en indbyrdes afstand på min. 5 m.

Imellem fastliggende husbåde kan der etableres lystfartøjer i begrænset størrelse.

Den enkelte husbåds længde må være maks. 22 m og bredden må være maks. 10 m.

Skogets (flydedelens) højde over vandspejlet må være maks. 0,85 m.

Bygningsdelen (overbygningen) må være maks. 6 m målt på overkant flydedel. Undtaget herfra er rækværker og skorstene.

Bygningsdelen (overbygningen) må være maks. 2 etager. Stueplansbygningen kan udføres med tagterrasse og åbne rækværker.

5.2. Delområde II

Området må ikke bebygges yderligere.

Dog kan det etableres mindre bebyggelse såsom shelters, toiletbygning, skure o.lign., når disse enkeltvis har et grundareal på maks. 20 m² og en højde på maks. 5 m. Det samlede grundareal indenfor delområde II må ikke overstige 150 m².

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Delområde I

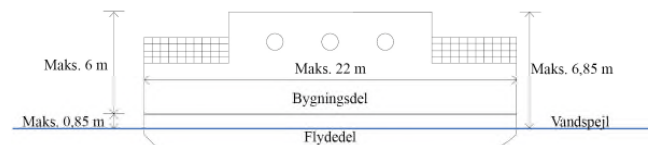
Husbådes materialer, former og ydre fremtræden skal have maritim karakter således, at de kan indpasses i havnemiljøet.

På udvendige bygningssider må blanke og reflek-

Definitionen på husbåde omfatter husbåde som:

- tidligere har været anvendt som skibe,
- er bygget med henblik på at blive anvendt som stationære bygninger,
- er forsynet med eget fremdriftsmiddel, men som anvendes som bygninger.

Med bestemmelsen menes mindre lystbåde, sejlene husbåde o.lign.



Skitse over den tilladte husbåds dimensioner.

Et eksempel på maritim karakter kan være facader i træ med runde vinduer, der ligner køjer.

Planbestemmelser

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

terende materialer kun anvendes til vinduer.

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i af-dæmpede jordfarver blandet med sort, hvid og/eller grå. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog anvendes andre farver.

Bestemmelsen indebærer, at der ikke må anvendes signalfarver (stærke farver).

Flyde-/fastbroer skal udføres som trækonstruktioner.

6.2. Delområde II

Mindre bebyggelse skal udføres i træ.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Terrænregulering

Udover terrænregulering i forbindelse med støjaf-skærmningsforanstaltningerne må der må ikke foretages yderligere terrænreguleringer på land end +/- 0,5 m.

7.2. Øvrige arealer

Øvrige arealer som ikke anvendes til bådebro, bebyggelse, færdselsarealer o.lign. skal fremstå som græsklædte naturarealer med spredt beplantning.

7.3. Belysning

Belysning af vej- og stiareal samt parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med lyspunktshøjde på maks. 1 m.

7.4. Støjafskærmning

Inden for området kan der udlægges arealer til støjdæmpende foranstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold o.lign.

Inden for lokalplanområdet findes flere mindre klitter, som kan udvides og dermed fungere som støjafskærmning.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til området skal ske via Mamrelund som vist på Bilag 3.

8.2. Parkering

Der skal tilvejebringes min. 2 p-pladser pr. fastliggende husbåd med en placering, som vist på Bilag 3.

Arealet til parkeringspladser er sammenfaldende med eksisterende parkeringspladser.

8.3. Veje

Der udlægges arealer til veje og vendeplads, som vist på *Bilag 3*. Veje skal udlægges med en bredde på min. 4 m.

Veje er for størstedelen sammenfaldende med eksisterende veje.

Veje og vendepladser skal anlægges som grusveje. Der må ikke anlægges veje, som er asfalterede veje eller med anden fast belægning.

Veje skal kunne fungere som brandveje.

Vedrørende udformning af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: Byernes trafikarealer, Hæfte 9

8.4. Bådebroer

Bådebroer skal have en bredde på min. 2 m.

8.5. Stier

I området kan der etableres trampestier, herunder mellem veje/parkeringsarealer og bådebroer.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger m.v.

Ledninger, kabler mv. skal fremføres under terræn.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Støjniveau

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved beregninger er dokumenteret, at støjniveauet ved bebyggelsens friarealer overholder grænseværdierne for ekstern støj fra virksomheder, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

12.2. Støjdæmpende foranstaltninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret evt. nødvendige støjdæmpende foranstaltninger, som sikrer opfyldelse af kravene i § 12.1.

Planbestemmelser

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 79

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 363 ophæves Lokalplan nr. 79 for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 363.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan nr. 79 delvist afløst.

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Planbestemmelser

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2. december 2013.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard

Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 1. april 2014.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard

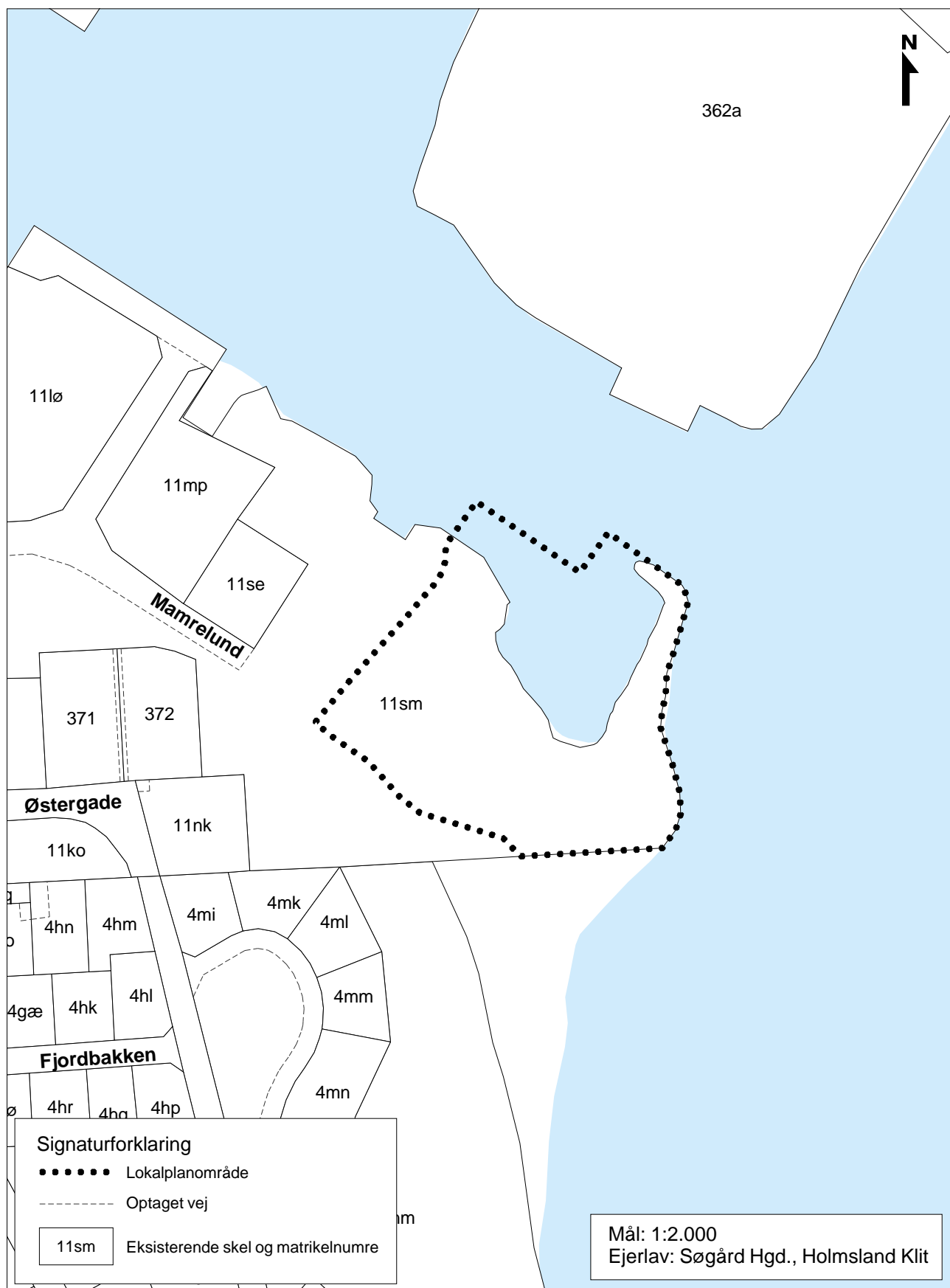
Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 4. april 2014.

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

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 363

Område til havneerhverv, Mamrelund, Hvide Sande

