

Lokalplan nr. 366

for et område til offentligt formål, Vedersø



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
18. december 2014



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektører a/s i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling.
Illustrationer er udarbejdet af Thorup Gruppen - arkitekt og ingeniør.*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser lokalplanområdets beliggenhed i Vedersø.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Vejledning

Hvad er en lokalplan? side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 7

Lokalplanens indhold side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 9

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder side 16

Miljøvurdering side 16

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 16

Servitutter side 17

Planbestemmelser

Indledning side 19

1. Formål side 20

2. Område og zonestatus side 20

3. Arealanvendelse side 21

4. Udstykning side 21

5. Bebyggelsens placering og omfang side 21

6. Bebyggelsens udseende side 22

7. Ubebyggede arealer side 23

8. Veje, stier og parkering side 24

9. Tekniske anlæg side 25

10. Miljø side 25

11. Grundejerforening side 25

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 25

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 26

14. Servitutter side 26

15. Retsvirkninger side 26

Vedtagelsespåtegning side 28

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen side 28

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Vejledning

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke 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. 26

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 366

Område til offentligt formål, Vedersø



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

Lokalplanens baggrund og formål

Vedersø Idrætsefterskole er en velfungerende efterskole med ca. 130 årselever, der de seneste tre år har tilbudt international Cambridgeundervisning. Som et led i at nytænke det klassiske efterskoletilbud, ønsker efterskolen at oprette en selvstændig efterskole – The International – hvor al undervisning og socialt liv foregår på engelsk. Til dette projekt er der behov for nye bygninger til administration, undervisningslokaler og elevværelser samt nye og flere udendørsfaciliteter.

De to efterskoler vil være to selvstændige institutioner, men nærheden indbyder til stordriftsfordele gennem fælles udnyttelse af eksempelvis udendørsfaciliteter og idrætshal.

Dette nye byggeri til offentligt formål kan karakteriseres som et større bygge- og anlægsarbejde, der vurderes at medføre en væsentlig forandring af det bestående miljø. Det vurderes derfor som lokalplanpligtigt.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 21. oktober 2013, at der kan igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for et område til offentligt formål i form af undervisningstilbud for både eksisterende og påtænkt efterskolebebyggelse.

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre nyt efterskolebyggeri, der dels bygges i tilknytning til

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

den eksisterende skolebebyggelse og dels indpasses i forhold til de eksisterende omgivelser i Vedersø.

Der har været afholdt en debatfase i perioden den 8. november 2013 til 22. november 2013 forud for udarbejdelse af plangrundlaget. I debatfasen fremkom ingen bemærkninger.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område er ca. 18,9 ha stort og ligger i landzone i og ved Vedersø by.

Området er delvist omfattet af en Lokalplan nr. 04.040 for Vedersø by med blandede boliger-, erhvervs- og offentlige anvendelsesformål. Den eksisterende Vedersø Idrætsefterskole er beliggende inden for dette område.

Udover eksisterende efterskolebebyggelse findes inden for lokalplanens område en bevaringsværdig bygning – se nærmere under afsnittet *"Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning"*.

Størstedelen af lokalplanens område består af landbrugsejendomme med landbrugspligt. Størstedelen af lokalplanens område fremstår derfor i dag som ubebyggede landbrugsarealer i omdrift. Efterskolen har ingen intentioner om at drive jorden til landbrugsformål. Jævnfør Landbrugsloven §6 kan landbrugspligten ophæves bl.a., hvis jorden inden 5 år skal anvendes til for eksempel offentlige formål, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugs-mæssige formål, og jorden ligger i landzone, som i en endeligt vedtaget eller godkendt lokalplan er udlagt til det nævnte formål. Taget størrelsen af Vedersø i betragtning inddrages forholdsvis store landbrugsarealer i lokalplanens område, hvor det udlægges til offentligt formål bl.a. med den hensigt, at landbrugspligten kan ophæves. Med lokalplanens bestemmelser bliver det dog ikke muligt at bygge i hele lokalplanens område.

Terrænet falder fra syd mod nord fra kote 5 til kote 1 (DVR90). De nordligste arealer ligger således lavt og er med til tider oversvømmede arealer ikke umiddelbart velegnede til opdyrkning. Som konsekvens af en beliggenhed inden for lavtliggende arealer, ligger lokalplanens område indenfor landindvindingslag/pumpelag.

Tværs igennem området findes et mindre vandløb – Mejerigrøften – som er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens §3.

Dele af lokalplanens sydlige område ligger inden for kirkebyggelinjen og kirkezoner omkring Vedersø Kirke ligesom dele af lokalplanens nordlige område ligger indenfor søbeskyttelseslinjen for Nørresø.

Lokalplanens område ligger desuden inden for områder, der i kommuneplanen er udpegede som bevaringsværdige landskaber.

Vejadgang til lokalplanens område sker i dag fra Vidarhøj/Kæret og Vesterhavsvej.



Vandløb nord for eksisterende efterskolebebyggelse. Vandløbet af beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens § 3.



Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanens område afgrænses mod syd af bebyggelse, herunder Vedersø Kulturhus, og Vesterhavsvej. Mod syd findes ligeledes Vedersø Kirke og kirkegård samt Vedersø Gl. Skole. Mod vest, nord og øst findes opdyrkede landbrugsarealer og landbrugsbebyggelse. Mod nord findes ligeledes Nørresø (Åbjerg Sø).

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanens område inddeles i to delområder for at styre den overordnede placering af ny bebyggelse – jf. *Bilag 3*.

Disponeringen af delområde I tager udgangspunkt i en udbygning af efterskolen mod vest. Udvidelse af efterskolen er disponeret som en campus med fritliggende bebyggelse i et parklignende miljø. Bebyggelsen placeres tilbagetrukket fra Vesterhavsvej for at skabe et ophold i bebyggelsen og bevare en åbning i landsbybilledet. Mod nord placeres bygningerne så de naturligt danner en sammenhængende byafgrænsning af Vedersø by mod det åbne land. Bebyggelsesplanen understreger tilknytningen til det vestjyske landskab, idet der bevares kik fra byen, gennem skolen mod det åbne land. Som det ligeledes fremgår af *Bilag 3*, åbnes der fra kirken også et ”kik” – mellem eksisterende og ny skolebebyggelse mod det åbne land.

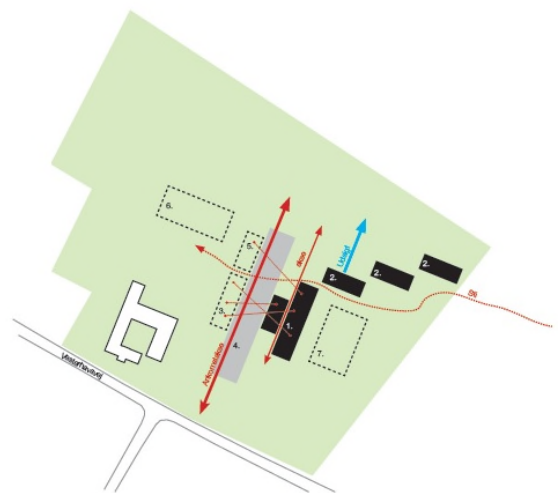
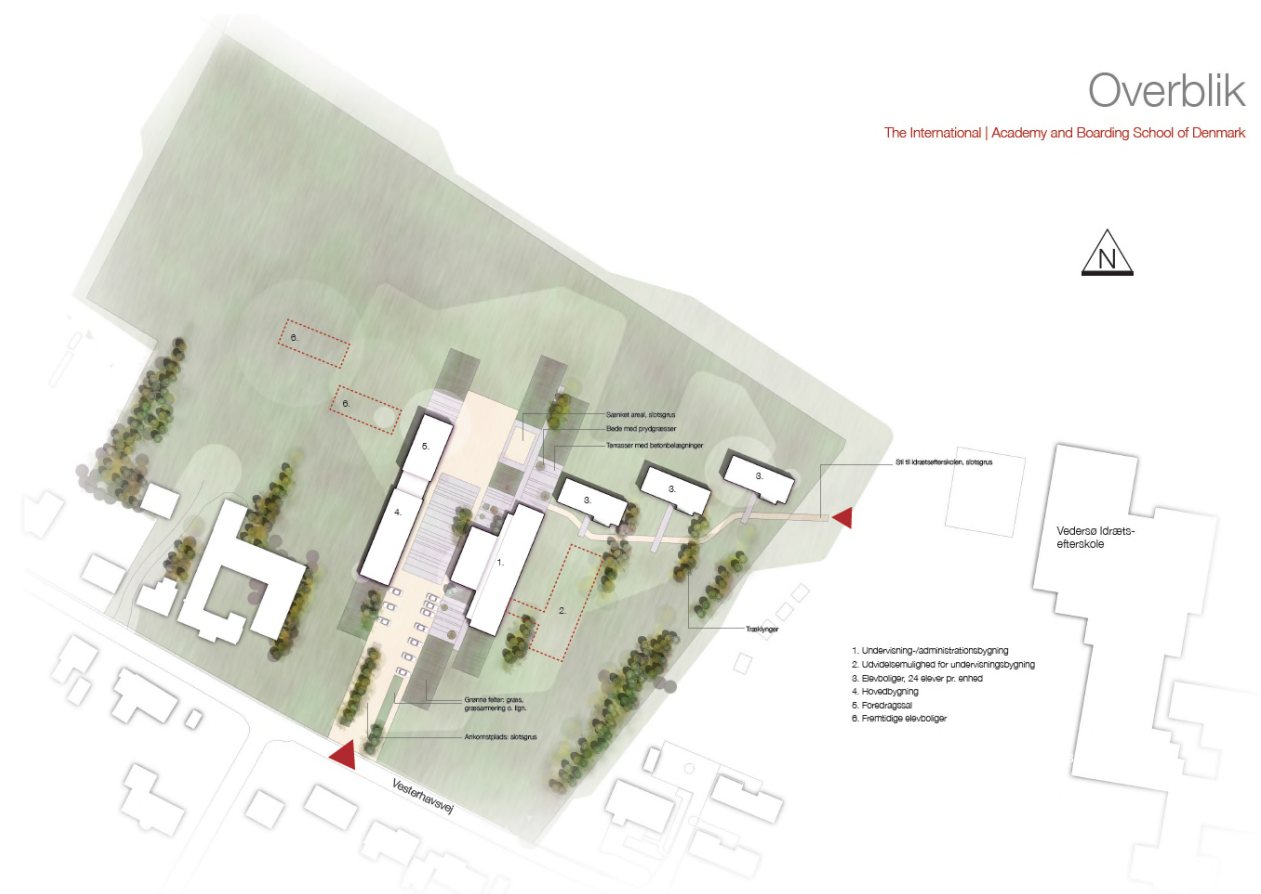


Illustration af det "kik" fra byen mod det åbne land som lokalplan skal sikre

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Om drejningspunktet for organisering af ny bebyggelsen er en nordgående akse, som friholdes for bebyggelse og beplantning – se ovenstående bebyggelsesplan. Langs akse etableres en ankomstplads, med parkering og samlingstov mellem bygningerne. Der etableres en øst-vestgående stiforbindelse, der forbinder bybebyggelse med faciliteterne på Vedersø idrætsefterskole.

Anvendelse

Med lokalplanen sikres det, at området kan anvendes til offentligt formål i form af efterskole med tilhørende faciliteter såsom undervisningslokaler, administration, idrætshal, sportsanlæg samt boliger til elever og personale o. lign.

Bebyggelse

Bebyggelsen udformes som et samspil af rektangulære volumener varierende i højde, bredde og længde. Alle bygninger placeres enten vinkelret eller parallelt med den gennemgående akse. Elevbo-

ligerne udføres i to plan og placeres langs den tværgående stiforbindelse. Bygningerne friholdes fra hinanden, så der opstår diagonale kig imellem. Undervisnings/administrationsbygningen lægger sig på langs af ankomstaksen og dannes af to elementer bundet sammen af en glasgang; en undervisningsfløj i en etage, og fællesfaciliteter/opholdsrum i to etager. På modstående side af ankomstaksen placeres en hovedbygning 1 - 2 etager med foredragssal længst mod nord.

Skolens arkitektur baserer sig på en modernistisk skandinavisk tradition, og udformes i et stramt formsprog med store vinduespartier, som lader lyset ind og skaber kontakt til landskabet. Der efterstræbes et solidt og gedigent udtryk med reference til byens øvrige bygningsmasse. Derfor vælges røde mursten som primære materiale, opbrudt af mindre bygningsdele i andre materialer.

Redegørelse Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Illustration af påtænkt undervisningsbygning.



Illustration af påtænkt elevboliger.

Med lokalplanen fastlægges det, at bebyggelse inden for delområde I må opføres i maks. 2 etager.

Af hensyn til Vedersø Kirkes omgivelser, fastlægges det, at bebyggelse langs Vesterhavsvej kan opføres med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

I forhold til en evt. fremtidig udbygning inden for delområde I – den østlige del af delområde I (ved Kæret og Vidarhøj) kan der tillades en større bygningshøjde end de 8,5 meter, såfremt dette sker under hensyntagen til kirkefredningsbestemmelserne omkring Vedersø Kirke.

Inden for delområde I må det samlede bruttoetageareal til bebyggelse ikke overstige 20.000 m². Bruttoetagearealet af eksisterende bebyggelse udgør ca. 10.000 m².

Delområde II må ikke bebygges. Dog kan der opføres shelters, skure o. lign. med en bygningshøjde på maks. 2,5 m og et grundareal på maks. 20 m². Det samlede grundareal til shelters, skure o.lign. må ikke overstige 200 m².

Udover at fastlægge bestemmelser for omfang og placering af bebyggelse, fastlægger lokalplanen ligeledes bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden.

Trafik

Lokalplanen fastlægger, at lokalplanens område skal vejforsynes fra Vesterhavsvej og Vidarhøj/Kæret. Der fastlægges desuden bestemmelser for, at adgangsveje skal anlægges i en bredde på min. 7 m samt at interne veje og forbindelsesstier skal anlægges i bredder af henholdsvis min. 6 m og min. 2 m. Det fastlægges ikke, hvordan disse skal placeres, da disse skal kunne tilpasses eventuelle senere etaper af efterskolerne.

Ved etablering af vejadgang til Vesterhavsvej skal der fremsendes vejprojekt til godkendelse ved Ringkøbing-Skjern Kommunes vejafdeling.

Landskab og beplantning

Eksisterende og ny efterskolebebyggelse ligger med udsigt over agerjord og Nørresø. For at bibeholde denne udsigt og de åbne landskaber, fastlægges det, at ubebyggede arealer generelt skal fremstå som åbne arealer, men med mulighed for beplantning som en blanding af grupper af og solitære træer/buske. Dog kan der etableres afskærmende beplantning mod naboejendommene mod nord – Kæret 3 og 5.

Grundejerforening

Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser for etablering af en grundejerforening, da Planloven ikke giver mulighed for dette for områder udlagt til offentligt formål.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Stadil Fjord, Nissum Fjord, Nørresø og Nørresø/Husby Sø er udpegede som internationale naturbeskyttelsesområder, og lokalplanområdet ligger således inden for et Natura 2000-område og såkaldte "Natura 2000-oplande".

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Natura 2000-områder ved lokalplanens 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. Dette skyldes, at lokalplanens område hovedsageligt ligger uden for de udpegede områder, og da lokalplanen ikke muliggør et projekt med en væsentlig affaldsproduktion eller udgør en væsentlig kilde til forurening og gener, vurderes lokalplanen ikke at indebære risiko for ændringer og omfanget af levesteder for planter og dyr.

Cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægningen

Som en udmøntning af Landbrugsloven er de jordbrugsmæssige arealinteresser varetaget yderligere bl.a. via cirkulære om varetagelse af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplan-

lægningen (CIR nr. 9174 af 19/04/2010). I dette cirkulære er det fastlagt, at når landbrugsjorder skal overgå til ikke-jordbrugsmæssige formål, skal der for at sikre en bæredygtig udvikling lægges vægt på, at:

- 1) nødvendige arealinddragelser fortrinsvis finder sted, så de bedst egnede landbrugsjorder bevares,
- 2) forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt,
- 3) der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendomme, til struktur- og arronderingsforhold i det lokale nærområde, til behov for arealer til udbringning af husdyrgødning og til foretagne bygnings- og kulturtekniske investeringer i jordbruget,
- 4) der sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse mv., så miljøkonflikter så vidt muligt undgås, og
- 5) der bevares større samlede jordbrugsområder med henblik på sikring af jordbrugets fremtidige erhvervsmuligheder.

Med nærværende lokalplan overgår landbrugsjorder til ikke-jordbrugsmæssige formål. Som tidligere nævnt under afsnittet "Lokalplanens område", indtages relativt store arealer til ikke-jordbrugsmæssige formål i lokalplanens område.

Dette skyldes dels behovet for at kunne få landbrugspligten ophævet, dels for at kunne udbygge udendørsfaciliteter med bl.a. sportsbaner og frileddsaktiviteter for at tilpasse disse til efterskolernes profil.

Lokalplanens område ligger i tilknytning til landbrugsejendommen med adressen Kæret 5. Her har der ikke været dyrehold siden 1998, hvorfor der ikke vurderes at være konflikt i forhold til miljøet. Såfremt det på denne adresse bliver aktuelt igen at opstarte en husdyrproduktion med mere end 3 dyreenheder, vil det kræve en miljøgodkendelse, hvor der tages højde for ejendommens beliggenhed i forhold til et område til offentligt formål som en miljøfølsom anvendelse.

Det vurderes som en positiv forbedring i forhold til miljøet, herunder grundvands- og naturbeskyttelsesinteresser, at der med overgangen fra landbrugsjor-

Redegørelse Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

der til ikke-jordbrugsmæssige formål kan forventes mindre sprøjtning o.lign.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Inden for lokalplanens område findes ingen beskyttede sten- og jorddiger eller kendte fortidsminder.

Vedersø Kirke: Fredning, kirkeaftaleområde og kirkebyggelinje

Vedersø Kirke er bygget i den store romanske byggeperiode i år 1100-1250. Kirken ligger på en lille bakke i et meget svagt kuperet bakkeølandskab med lavland mod vest, nord og syd. Kirken ligger således meget markant i landskabet og kan ses på længere afstande og fra flere retninger.

Fredning: Kirken og dens omgivelser er underlagt en såkaldt Provst Exner-fredning fra 1951. Fredningen er frivillig og har til formål at sikre synlighed til og udsyn fra de gamle kirker. Fredningen indebærer, at der som udgangspunkt på de fredede arealer ikke må bebygges eller beplantes, midlertidig eller vedvarende, ligesom der heller ikke på arealerne må graves grus eller anbringes transformatorstationer, telefon- og telegrafmaster o.lign., derpå ej opsætte skure, udsalgssteder, isboder, vogne til beboelse eller opbevaring af redskaber eller lign. skønhedsforstyrrende genstande. Omfanget af fredningen fremgår af kortet nedenfor. Fredningen vedrører kun en mindre del af lokalplanens område, og fredningen vil ikke påvirke realiseringen af påtænkt bebyggelse.

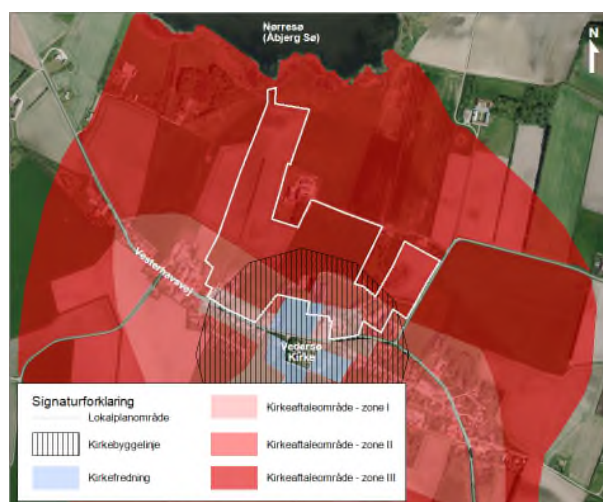
Kirkeaftaleområde: Vedersø Kirke er desuden omfattet af de såkaldte kirkeaftaleområder. Dette er frivillige aftaler mellem kommuner og menighedsråd om, at sager om byggeri i aftaleområderne skal sendes til høring ved kirkelige myndigheder. Aftaleområderne er opdelt i tre zoner, hvor inden for det skal tilstræbes, at enten undgå ændringer af bygninger og beplantning eller undgå bebyggelse i en vis højde. Lokalplanens område ligger inden for alle tre kirkeaftaleområder, som fremgår af kortet nedenfor. For at tage hensyn til Vedersø Kirke og dens omgivelser indeholder lokalplanen bestemmelser om en byggelinje på 40 m fra Vesterhavs-

vejs vejmidte. Denne byggelinje indebærer, at større bebyggelse "trækkes" væk fra bybilledet og placeres "bag" det eksisterende beplantningsbælte omkring det fredede areal nord for kirken, der vil medvirke til at afskærme for ny bebyggelse.

Kirkebyggelinje: Ifølge Naturbeskyttelseslovens §19 må der inden for en afstand af 300 m fra en kirke ikke placeres bebyggelse over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. En del af lokalplanens område ligger inden for kirkebyggelinjen for Vedersø Kirke, som ikke er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Kirkebyggelinjen fremgår af kortet nedenfor og *Bilag 2*.



Vedersø Kirke.



Interesser omkring Vedersø Kirke.

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

Nørresø (Åbjerg Sø): Fredning og søbeskyttelseslinje

Nord for lokalplanens område ligger Nørresø (Åbjerg Sø). Nørresø er ca. 114 ha og har en gennemsnitsdybde på 1,05 m. Søen, som i dag er indiget, havde oprindelig forbindelse til Ringkøbing Fjord, men i forbindelse med et større afvandingsprojekt 1940-1949 blev forbindelsen afbrudt. Nørresø har i dag afløb til Nisum Fjord via Husby Sø.

Fredning: Nørresø og dens nærmeste omgivelser blev fredet i 1951. Fredningen indebærer, at der ikke må foretages afvanding eller opfyldning, og at motordrevne både er forbudte. Desuden må de omkringliggende arealer ikke bebygges, men skal henligge i naturtilstand. Der må således ikke opsættes skure, boder, master eller andre skæmmende indretninger, ligesom grusgravning i og anlæggelse af veje og diger mv. ikke må finde sted. Dog er det tilladt at bygge dæmning mod Husby Sø. Omfanget af fredningen fremgår af kortet nedenfor. En mindre del af lokalplanens område ligger inden for fredningen, og evt. placering af shelters, skure o.lign. inden for delområde II skal respektere fredningens afgrænsning.

Søbeskyttelseslinje: Ifølge Naturbeskyttelseslovens §16 må der inden for en afstand af 150 m fra en sø ikke placeres bebyggelse, campingvogne o.lign. eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet. En mindre del af lokalplanens område ligger inden for søbeskyttelseslinjen, og evt. placering af shelters, skure o.lign. inden for søbeskyttelseslinjen forudsætter således, at Ringkøbing-Skjern Kommune skal meddele dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Søbeskyttelseslinjen fremgår af *Bilag 2*.

Sø-, mose- og engarealer: Ifølge Naturbeskyttelseslovens § 3 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af naturlige søer, vandløb, heder, moser, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev. Nørresø (Åbjerg Sø) og dens omgivelser er §3-registreret som sø-, mose- og engarealer. En mindre del af lokalplanens område ligger inden for §3-registreringen. Omfanget af §3-registreringen fremgår af kortet nedenfor. Lokalplanens realisering vurderes ikke at indebære, at arealernes tilstand ændres.



Naturbeskyttelsesinteresser ved Nørresø og Mejerigrøften.

Mejerigrøften

Tværs igennem lokalplanens område findes et mindre vandløb – Mejerigrøften – som er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens §3. Vandløbets placering fremgår af kortet ovenfor. Lokalplanens realisering vurderes ikke at indebære, at vandløbets tilstand ændres.

Bevaringsværdige bygninger

Ringkøbing Skjern Kommune har registreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår bl.a. af Kommuneatlas. I Vedersø findes flere bevaringsværdige bygninger bl.a. Vedersø Gl. Skole (Vesterhavsvej 3), Vedersø Skole (Vidarhøj 2) og en ældre landbrugsejendom (Vesterhavsvej 43). Se kortet nedenfor og for adresser.

Med hjemmel i Planloven § 15, stk. 2, nr. 14 fastlægges det med lokalplanens bestemmelser, at stuehusbebyggelsen på Vesterhavsvej 43 skal bevares, og at den kun med tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune må nedrives, ombygges eller på nogen anden måde ændres.

Redegørelse Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Bevaringsværdige bygninger i og omkring lokalplanområdet. Høj bevaringsværdi 1-3, middel bevaringsværdi 4-6 og lav bevaringsværdi 7-9.



Bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanens område. Bebyggelsen på Vesterhavsvej 43 er opført i 1866 og er tildelt en høj bevaringsværdi (3).



Vedersø Gl. Skole (Vesterhavsvej 3) ligger uden for lokalplanens område. Bebyggelsen er tildelt en høj bevaringsværdi (2).

Ringkøbing-Skjern Kommune har nedsat et bygningsforbedringsudvalg som på baggrund af en konkret vurdering kan give økonomisk støtte til udvendige arbejder på bevaringsværdige bygninger.

De udvendige arbejder omfatter bl.a. tage, ydermure, vinduer, døre, porte, karnapper og fundamenter.

Udvalget kan give støtte til ejer- og andelsboliger, der er opført før 1950 og er væsentlig nedslidt og som bebos af ejeren og andelshaveren eller som mangler tidssvarende opvarmning eller wc.

Udvalget kan endvidere yde tilskud til istandsættelse af forsamlingshuse og bygninger med lignende anvendelse beliggende i landsbyer og landdistrikter. Støtte ydes til istandsættelse af bygningers klimaskærme, etablering af tilgængelighedsforanstaltninger og afhjælpning af kondemnable forhold.

Støtten ydes i form af kontant tilskud og kan højst udgøre 25 % af de støtteberettigede udgifter. Hvis der er tale om en fredet eller bevaringsværdig bygning (efter SAVE metoden), kan tilskuddet udgøre op til 33,33 % af de støtteberettigede udgifter.

Der gives ikke støtte til almindelig vedligeholdelse.

Yderligere information om kriterier på tlf. 9974 2424 eller www.rksk.dk

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af Byrådet den 17. september 2013.

Vedersø er i kommuneplanen udpeget som afgrænset landsby i landzone. Landsbyerne i Ringkøbing-Skjern Kommune er hovedsagligt bosætningsbyer med begrænset dagligvarehandel og servicetilbud, men med lokale samlingssteder for fritid og arrangementer (haller/forsamlingshuse). Vedersø er en af de landsbyer, der herudover har skolevirksomhed, der rækker ud over kommunegrænsen (højskoler og efterskoler).

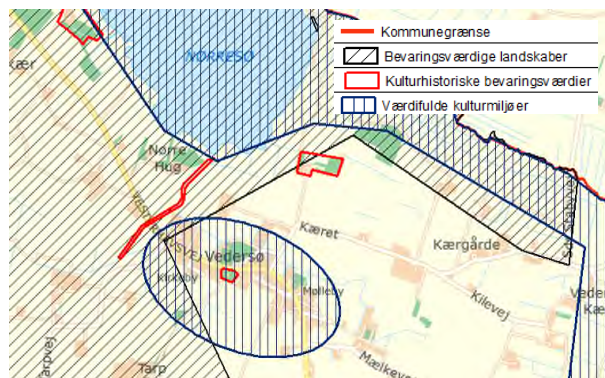
Som konsekvens af fredninger af Vedersø Kirke og Nørresø, er disses omgivelser udpeget som værdifulde kulturmiljøer og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Dele af lokalplanens område ligger inden for arealer, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Der tages hensyn til denne udpegning i nærværende lokalplan ved at fastlægge bestemmelser omkring, at placering af bebyggelse skal ske nær eksisterende bebyggelse.

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Kortudsnit fra Kommuneplan 2013-2025.

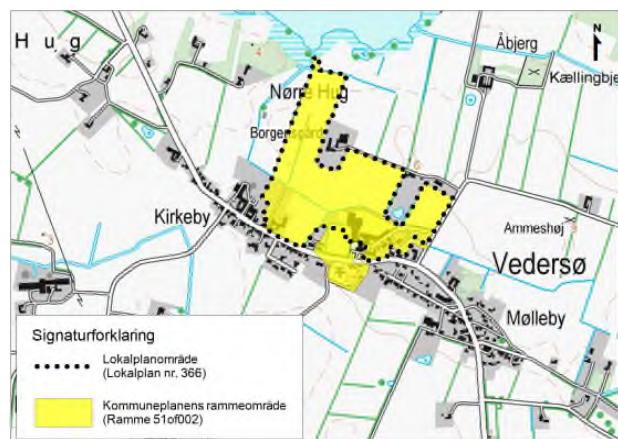
Dele af lokalplanens område ligger inden for kommuneplanens rammeområde 51 of 002 for et område til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanens områder rækker ud over rammeområdet.

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

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

Kommuneplantillæg nr. 16 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.



Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Arealforbrug

Det samlede arealforbrug til de to efterskoler på i alt ca. 18,9 ha er afstedkommet ved, at Vedersø

Idrætsefterskole kunne købe et samlet landbrugs-ejendom på ca. 13,6 ha.

Det store ubebyggede areal i delområde II skal anvendes til opholds- og fritidsaktiviteter bl.a. boldbaner. Boldbaner og opholdsarealerne lokaliseres i den sydligste del af delområde II, tæt på kommende og eksisterende skolebygelse.

Se også under afsnittene "Lokalplanområdet" og "Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning".

Landzoneadministration

Lokalplanområdet er i landzone og forbliver i landzone.

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

Lokalplan nr. 04.040

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 04.040 for Vedersø by med blandede boliger-hvervs- og offentlige anvendelsesformål. Ved Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 04.040, som nærværende lokalplan omfatter.

Kollektiv trafik

I Vedersø er der busforbindelse til Vedersø Klit samt Stadil, Tim og Ringkøbing.

Miljøforhold

Opvarmning

I Kommuneplan 2013-2025 har Byrådet fastsat som mål, at nybyggeri i forbindelse med nye lokalplaner skal opføres efter det gældende bygningsreglements krav til lavenergibyggeri.

Ved lavenergibyggeri forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen ikke udpeget som kollektivt varmeforsyningsområde.

Redegørelse Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt uden for nitrattfølsomme indvindingsområder (NFI), indsatsområder mht. nitrat (ION) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende inden for vandforsyningsområde.

Kloakering

Ny bebyggelse skal kloakeres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan og efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Dele af lokalplanens område er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt i et fælleskloakeret område, dvs. at regnvand og spildevand løber i samme ledning.

Realisering af nærværende lokalplan forudsætter udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen.

Tværs igennem lokalplanens områder findes spildevandsledninger – se Bilag 2. Ledningernes placering skal enten respekteres eller omlægges ved opførelse af ny bebyggelse. Evt. omlægning af ledningen er uden omkostninger for Ringkøbing-Skjern Forsyning.



Signaturforklaring

Kloakoplande
Status / plan

	Nedsivning
	Fælleskloakeret
	Separatkloakeret
	Spildevandskloakeret, vej- og tagvand nedsives
	Spildevandskloakeret, vejvand uledes separat, tagvand nedsives
	Privat kloakeret

AN04

Oplandsnummer

Kortudsnit fra Spildevandsplan 2010-2020.

Jordforurening

Der er pt. ikke kendskab til arealer, der er kortlagt som forurenet eller muligvis forurenet iht. Lov om forurenet jord.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurenet 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

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”.

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.

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

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. 1, nr. 3.

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

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af byggeriet, placering nær naturområder og opførelse af bebyggelse inden for kirkezone II. Der kompenseres for dette ved at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af delområder, bygningshøjde og byggelinjer.

De mulige positive effekter af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til mulighederne for et forbedret kultur- og fritidsliv som følge af flere ”indbyggere” og forbedrede faciliteter for Vedersøs øvrige indbyggere.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

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).

Ringkøbing-Skjern Kommune

Bebyggelse over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen på 300 m omkring Vedersø Kirke forudsætter, at Ringkøbing-Skjern Kommune meddeler dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 19.

Bebyggelse indenfor søbeskyttelseslinjen på 150 m omkring Nørresø (Åbjerg Sø) forudsætter, at Ring-

Redegørelse Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

købing-Skjern Kommune meddeler dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 16.

Ændringer i tilstanden af naturlige søer, vandløb, heder, moser, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev forudsætter, at Ringkøbing-Skjern Kommune meddeler dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Etablering af ny vejadgang til Vesterhavsvej forudsætter, at Ringkøbing-Skjern Kommune meddeler tilladelse efter Lov om offentlige veje §§ 69-70.

NaturErhvervstyrelsen

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet (se *Bilag 1*). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

NaturErhvervstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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 påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på kort nedenfor, er korrekt vist.

Matr.nr. 2e, 23a og 93a, Hovedejervet, Vedersø

Tinglyst: 05.02.1979

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Påtaleberettiget: Byrådet

Tinglyst: 10.01.1980

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer

Tinglyst: 14.11.2003

Titel: Dok. om arbejdsbælte

Påtaleberettiget: Ringkøbing Kommune

Matr.nr. 148, Hovedejervet, Vedersø

Tinglyst: 11.06.1951

Titel: Fredningstilbud mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing Amt og Vedersø menighedsråd

Tinglyst: 03.04.1995

Titel: Dok om arealets anvendelse, forbud mod hegn og beplantning mv.

Påtaleberettiget: -

Tinglyst: 14.06.1995

Titel: Kvittering af påtaleret for Undervisningsministeriet mv

Påtaleberettiget: -

Matr.nr. 94d og 94h, Hovedejervet, Vedersø

Tinglyst: 11.06.1951

Titel: Fredningstilbud mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing Amt og Vedersø menighedsråd

Tinglyst: 05.02.1979

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Påtaleberettiget: Byrådet

Tinglyst: 14.06.1995

Titel: Kvittering af påtaleret for Undervisningsministeriet mv

Påtaleberettiget: -

Tinglyst: 03.04.2001

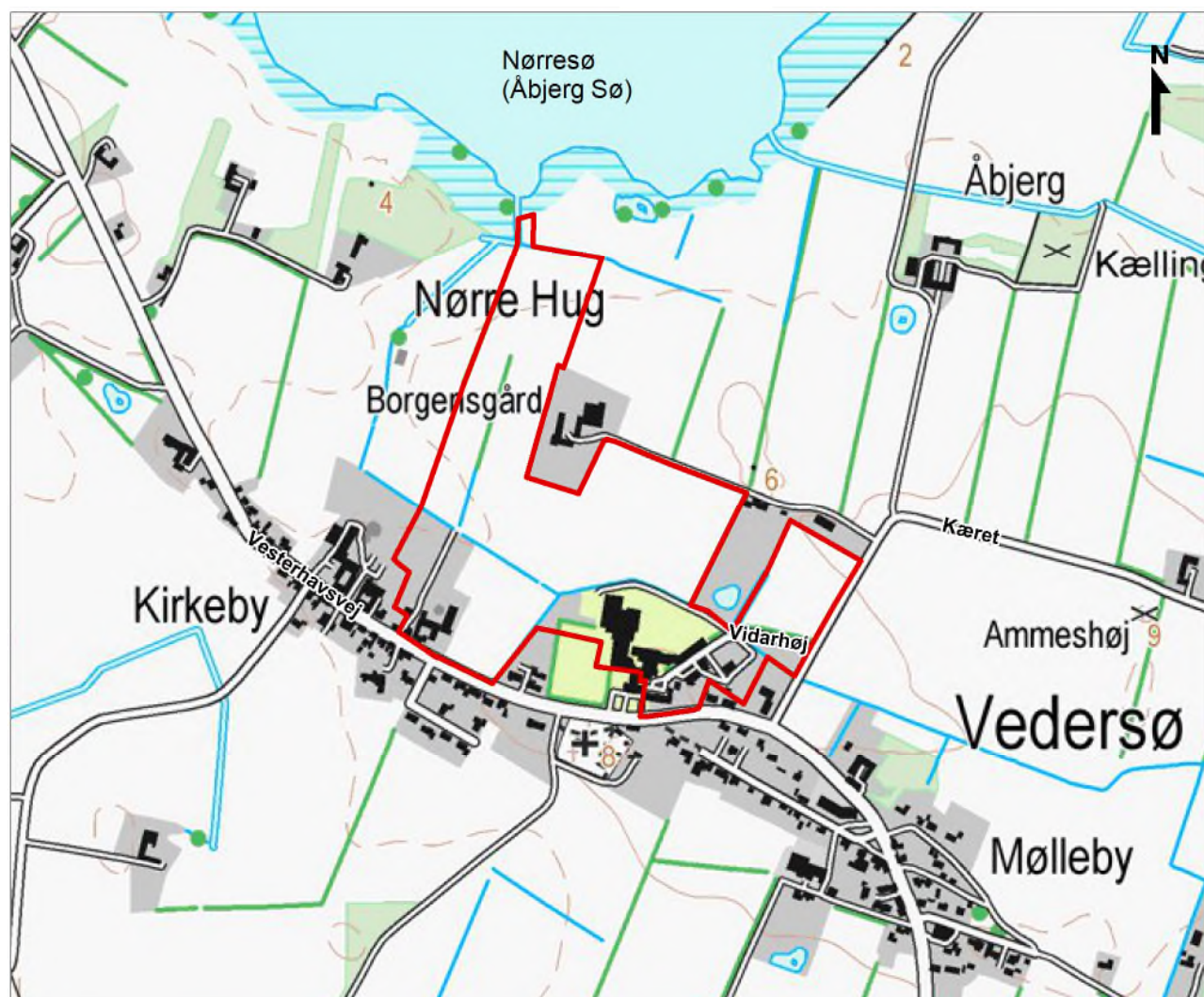
Titel: Dok om betingelser for arealoverførsel

Påtaleberettiget: Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt

Redegørelse

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovebekendtgørelse 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 366

Område til offentligt formål, Vedersø

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til offentligt formål,

at bebyggelse indpasses i landsbymiljøet,

at arealer friholdes for bebyggelse.

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelser.

Se nærmere under § 3 ang. områdets anvendelse.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanområdet er ca. 18,9 ha.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 2e, 23a, 93a, 94d, 94h og 148, Hovedejerlavet, Vedersø

Der er landbrugspligt på matr.nr. 2e, 23a og 93a, Hovedejerlavet, Vedersø – se også Bilag 1.

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

2.2. Opdeling i delområder

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

Delområde I er ca. 9,9 ha.

Delområde II er ca. 9,0 ha.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanens område ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzone-tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 til arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje, stier og parkering samt tekniske anlæg, jf. lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9, 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.

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

Delområde I må kun anvendes til offentligt formål i form af efterskole med tilhørende faciliteter såsom undervisningslokaler, administration, idrætshal, sportsanlæg samt boliger til elever og personale o.lign.

Den bevaringsværdige bygning kan anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.

Den bevaringsværdige bygning på Vesterhavsvej 43 er tiltænkt som bolig for ansatte ved efterskolen/efterskolerne. Dog medvirker bestemmelsen til, at den kan anvendes som "almindelig" bolig.

Delområdet må desuden anvendes til parkerings- og færdselsarealer, anlæg til områdets tekniske forsyning samt redskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til ophold.

3.2. Delområde II

Delområde II må kun anvendes til naturområde samt rekreativt formål som opholds- og fritidsaktiviteter.

Opholds- og fritidsaktiviteter inkl. boldbaner skal placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende og kommende skolebyggeri, længst mod syd inden for delområde II.

Baggrunden herfor er at minimere eventuelle støj- og lysgener i forhold til naboerne mod nord – Kæret nr. 3 og nr. 5.

4. Udstykning

4.1. Matrikulære ændringer

Der må foretages matrikulære ændringer inden for lokalplanens område med godkendelse af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.500 m², dog kan der foretages sokkeludstyknings.

En sokkeludstyknings indebærer, at grundejeren kun ejer det areal bygningen er placeret på.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Det samlede bruttoetageareal til bebyggelse i delområde I må ikke overstige 20.000 m².

Ny bebyggelse på matr.nr. 93a skal opføres inden for de på Bilag 3 viste byggefeltter. Ny bebyggelse skal placeres enten vinkelret eller parallelt med den nord/sydgående "akse", der dannes af adgangsvejen og torvet – som vist på Bilag 3. Ak-

Arealer i Bygnings- og Boligregistret (BBR) opgøres efter bruttoarealprincippet. Det betyder, at bygningsarealer opgøres ved at måle i vandret plan på ydersiden af ydervæggene i plan med færdigt gulv.

Planbestemmelser

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

sen skal friholdes for bebyggelse og høj beplantning. Bygningerne der placeres vinkelret på ”aksen” og som afgrænser bebyggelsen ud mod det åbne land skal friholdes fra hinanden, hvorved der opstår mulighed for diagonale kig i mellembygningerne.

Bebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

I forhold til en evt. fremtidig udbygning indenfor den østlige del af delområde I - på matr.nr. 94d - kan der tillades en større bygningshøjde end de 8,5 meter – dog maks. 12,5 meter - såfremt dette sker inden for kirkeaftaleområde – zone III og under hensyntagen til kirkefredningsbestemmelserne omkring Vedersø Kirke og de fastsatte vejbyggelinjer mod Vesterhavsvej.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for vejbyggelinjen på 40 meter fra Vesterhavsvej – jf. Bilag 3.

Ved evt. om- eller tilbygning til Vesterhavsvej 43 skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende byggestil – jf. yderligere § 6.3.

5.2. Delområde II

Delområde II må ikke bebygges.

Dog kan der opføres shelters, skure o.lign. med en bygningshøjde på maks. 2,5 m og et grundareal på maks. 20 m². Det samlede grundareal til shelters, skure o.lign. må ikke overstige 200 m².

Indenfor delområdet kan der etableres belysning jf. 9.2.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Delområde I

Bebyggelsen udformes som et samspil af rektangulære volumener – varierende i højde, bredde og længde – med mulighed for store vinduespartier ud mod det åbne land.

Facader skal fremtræde i blank mur i rød tegl.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres som glasfacader i træ, zink, silikatplader, galvaniseret

Placering af bebyggelse med en bygningshøjde på over 8,5 m inden for kirkebyggelinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Kirkebyggelinjen fremgår af Bilag 2.

I forhold til placering af ny bebyggelse henledes opmærksomheden i øvrigt på deklaration tinglyst 05.02.1979 ang. forsynings-/afløbsledninger mv.

Placering af shelters, skure o.lign. indenfor søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Søbeskyttelseslinjen fremgår af Bilag 2.

Placering af shelters, skure o.lign. skal respektere fredningen af Nørresø (Åbjerg Sø) og dens omgivelser.

stål o. lign.

Tage med mere end 10° og maks. 45° hældning skal fremtræde med røde teglsten, betontagsten, tagpap eller fiberbeton (f.eks. Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Indenfor matr.nr. 93a skal ny bebyggelse opføres ensartet og med fladt tag. Bebyggelsens vinduer og dørpartier skal holdes i hvidt.

6.2. Delområde II

Bebyggelse i form af shelters, skure o.lign. skal fremtræde med træbeklædning.

6.3. Bevaring

Stuehusbebyggelsen på Vesterhavsvej 43 skal bevares, og den må kun med tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune nedrives, ombygges eller på nogen anden måde ændres.

Bebyggelsen på Vesterhavsvej 43 er opført i 1866 og er tildelt en høj bevaringsværdi (3).

Jævnfør Planloven § 15, stk. 2, nr. 14 kan der i en lokalplan bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende.

Der må ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler o.lign.

7.2. Terrænregulering

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 m.

7.3. Beplantning og hegning

Ubebyggede arealer skal generelt fremstå som åbne arealer, men med mulighed for beplantning som en blanding af grupper af og solitære træer/buske. Dog kan der etableres lægivende og afskærmende beplantning.

Opmærksomheden henledes på deklaration tinglyst 14.11.2003 ang. arbejdsareal ved "Mejerigrøften", som skal friholdes for beplantning.

Opmærksomheden henledes på deklaration tinglyst

Planbestemmelser

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

03.04.1995 ang. et areal indenfor delområde I, som skal anvendes til sportsplads, og hvor der ikke må op-sættes hegn eller plantes i det nye skel mellem hallen og sportspladsen.

7.4. Beplantningsbælte

Der skal etableres beplantningsbælter på minimum 5 meter som vist på *Bilag 3*.

Ligeledes etableres et 5 m bredt levende beplantningsbælte på maks. 1 meter i højden langs vejen mellem ejendommene Kæret 3 og 5.

Beplantning der skal give en afskærmende effekt mod ejendommen beliggende ved Kæret nr. 3 og nr. 5.

7.5. Afskærmning af affaldscontainere

Containere til affald skal placering i tilknytning til bebyggelse og afskærmes.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanens område skal ske fra Vesterhavsvej og Vidarhøj/Kæret.

Vejadgang til Vesterhavsvej skal etableres i overensstemmelse med §§69-70 i Lov om offentlige veje.

I forbindelse med tilladelsen kan Ringkøbing-Skjern Kommune stille krav om, at den eksisterende overkørsel ved Vesterhavsvej 43 – øst for bebyggelsen – nedlægges. I den forbindelse forventes Vesterhavsvej 43 at få vejadgang via ny adgangsvej til efterskolen.

8.2. Veje

Adgangsveje skal anlægges i en bredde af min. 7 m.

Interne veje skal anlægges i en bredde af min. 6 m.

Veje skal etableres med fast belægning.

Der fastlægges ikke bestemmelser omkring vejes placering, da vejes placering skal kunne tilpasses eventuelle senere etaper af efterskolerne.

8.3. Stier

Interne stier skal anlægges i en bredde af min. 2 m.

8.4. Parkering

Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 2 ansatte i tilknytning til bebyggelse til undervisningslokaler og administration.

Der henvises i øvrigt til Parkeringsvedtægt for Ringkøbing-Skjern Kommune.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger

Ledninger, kabelanlæg o.lign. skal fremføres under terræn.

9.2. Belysning

Belysning af sti-, vej- og parkeringsarealer indenfor delområde I skal ske med ensartede parkarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

Belysning indenfor delområde II kan kun finde sted ved sportsbaner og med ensartede armaturer med lyspunktshøjde på maks. 20 m.

Etablering af belysning ved sportsbaner kræver byggetilladelse.

Der henstilles til, at belysning kun er tændt i de perioder, hvor sportsbanerne anvendes for at undgå unødigt lysforurening, herunder lysgener for naboer og energispild.

9.3. Vand- og spildevandsforsyning

Bebyggelse skal tilsluttes vand- og spildevandsforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.4. Varmeforsyning

Bebyggelse inden for delområde I skal tilsluttes individuel varmforsyning.

Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper o.lign.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Grundejere forestår alt vedligeholdelse indenfor lokalplanens område.

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

12.1. Veje og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje og parkering er etableret jf. lokalplanens §§ 8.2 og 8.4.

12.2. Vand- og spildevandsforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet vand- og spildevandsforsyning.

Planbestemmelser

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 04.040

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 366 ophæves Lokalplan nr. 04.040 for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 366.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan 04.040 delvist ophævet.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag

Foreløbig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 4. februar 2014.



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 18. december 2014.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard

Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

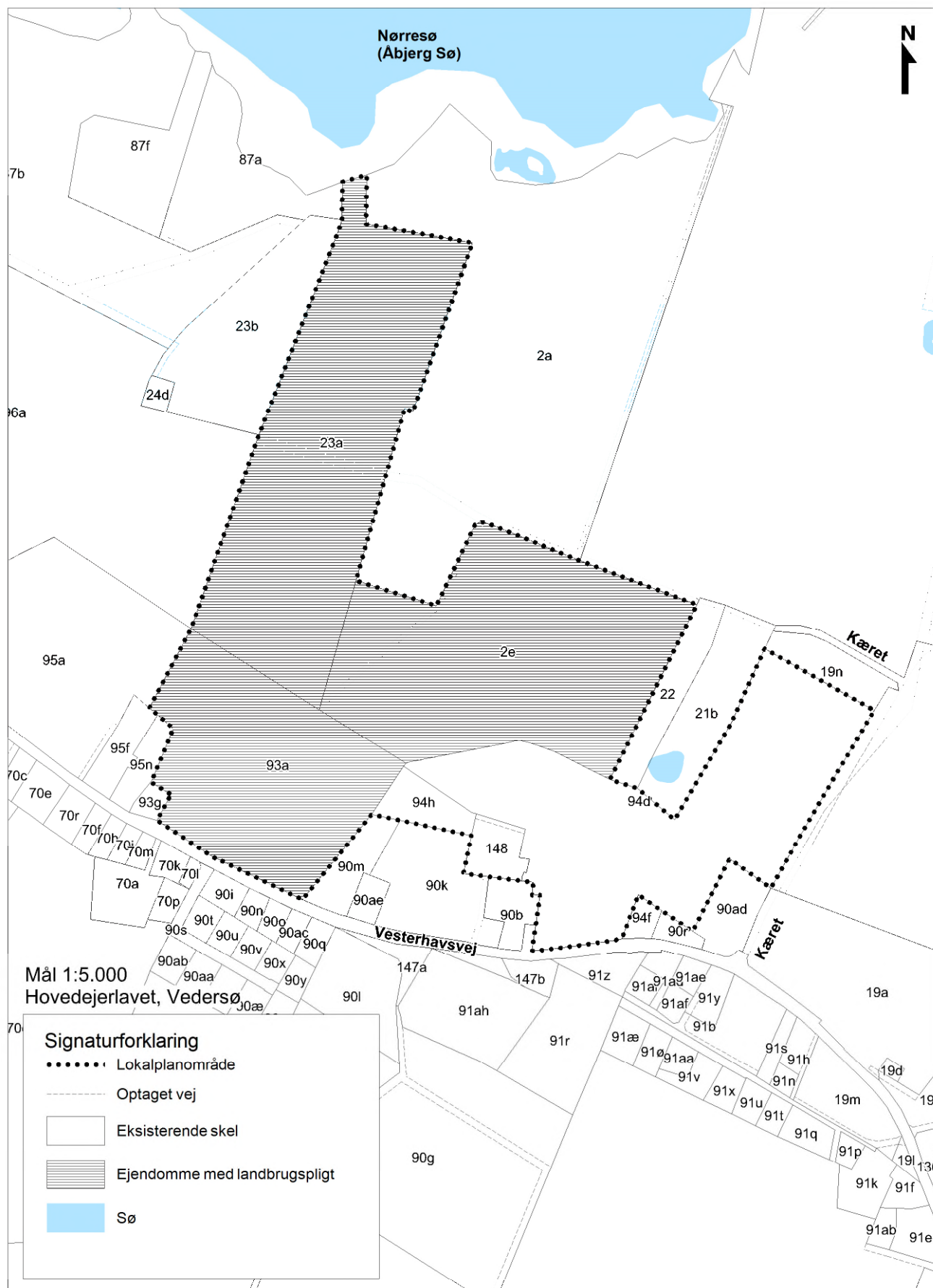
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 9. januar 2015.

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

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 366

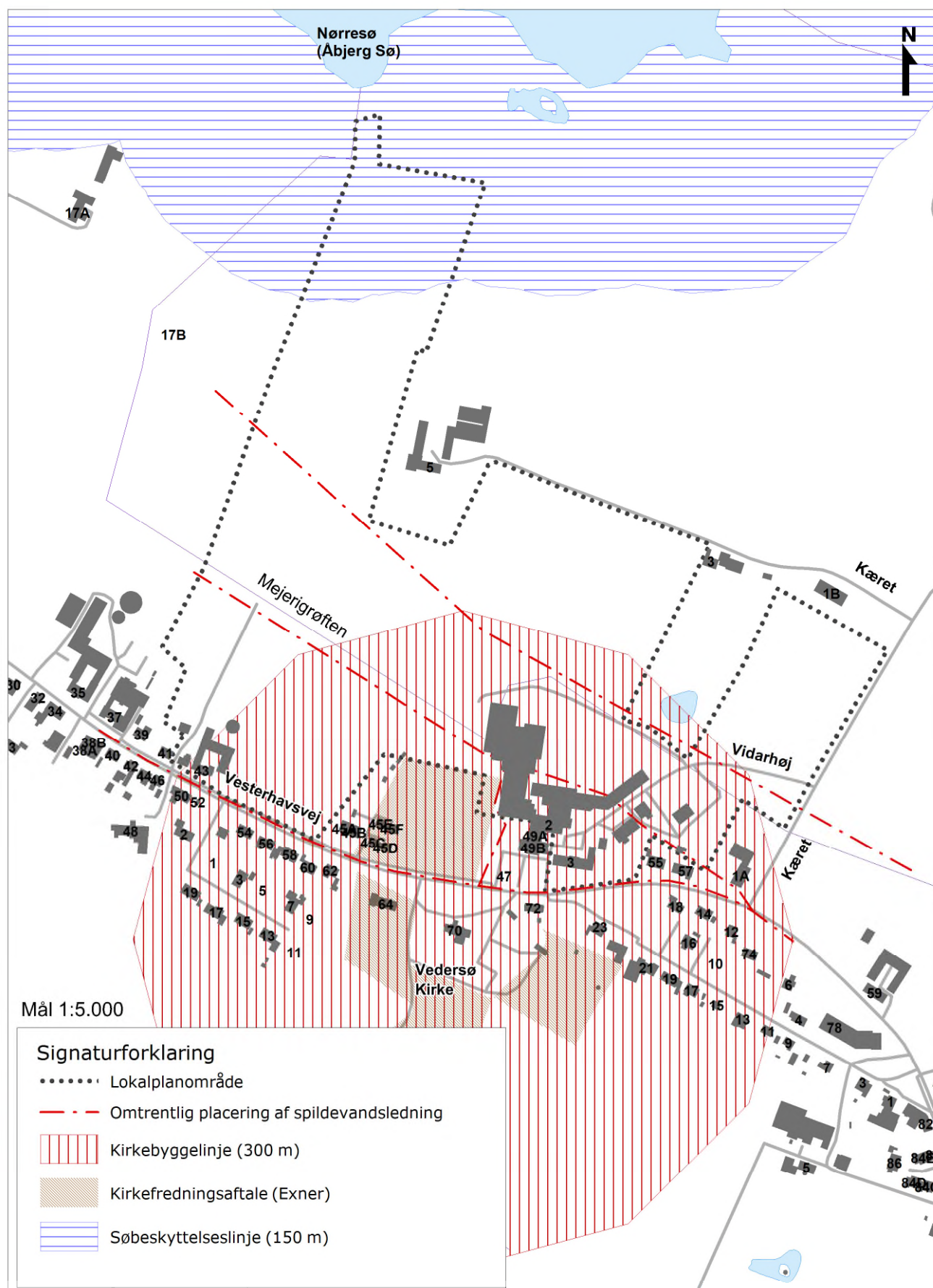
Område til offentligt formål, Vedersø



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 366

Område til offentligt formål, Vedersø



Område til offentligt formål, Vedersø

