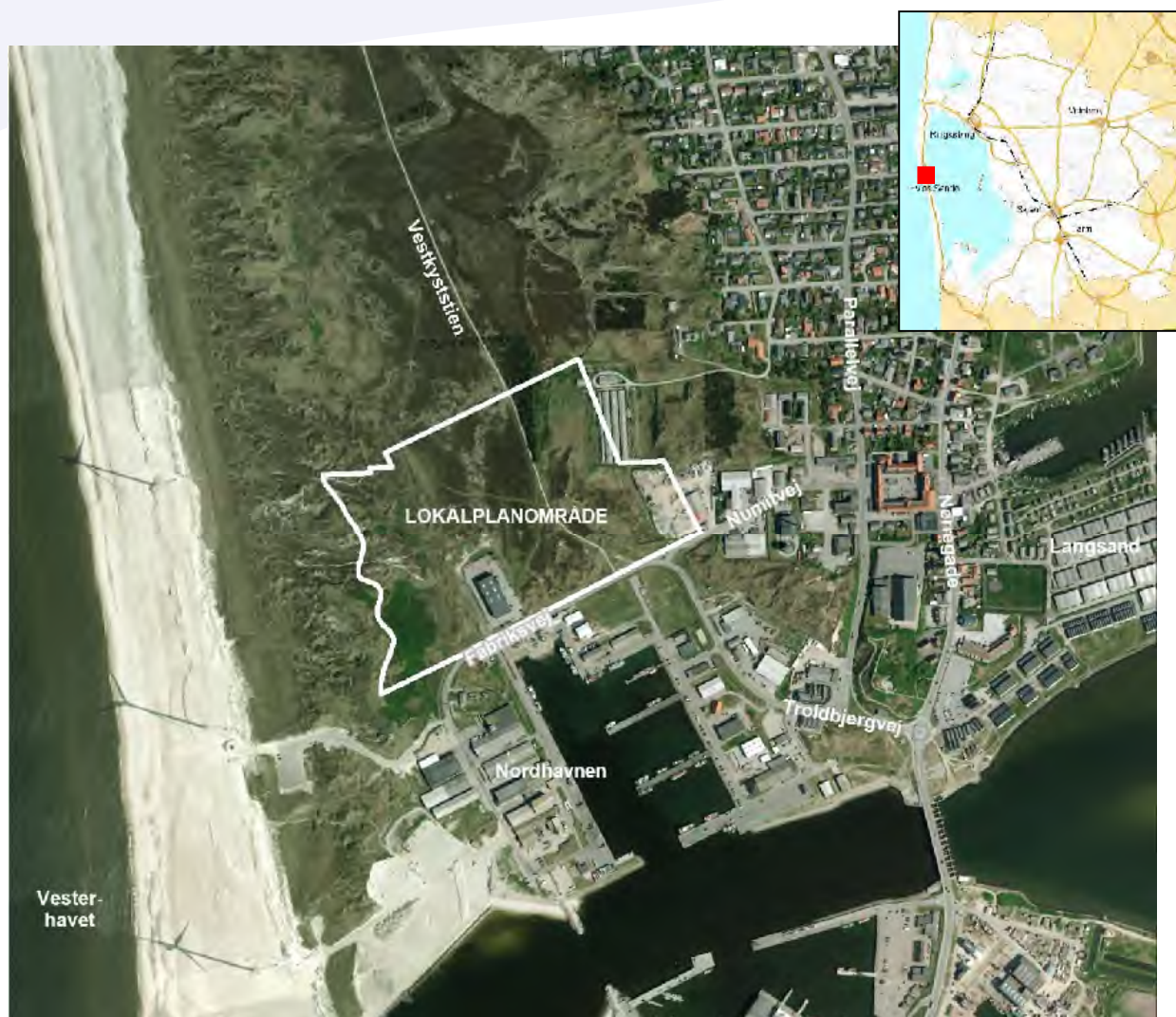


Lokalplan nr. 377

for et område til havneerhverv ved Fabriksvej,
Hvide Sande



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune
23. september 2014

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 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande



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 8

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder side 11

Miljøvurdering side 12

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 12

Servitutter side 12

Planbestemmelser

Indledning..... side 14

1. Formål side 15

2. Område og zonestatus side 15

3. Arealanvendelse side 15

4. Udstykning side 16

5. Bebyggelsens placering og omfang..... side 16

6. Bebyggelsens udseende..... side 17

7. Ubebyggede arealer..... side 17

8. Veje, stier og parkering side 18

9. Tekniske anlæg..... side 18

10. Miljø side 19

11. Grundejerforening side 19

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug..... side 19

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 19

14. Servitutter..... side 19

15. Retsvirkninger side 19

Vedtagelsespåtegning..... side 21

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen side 21

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

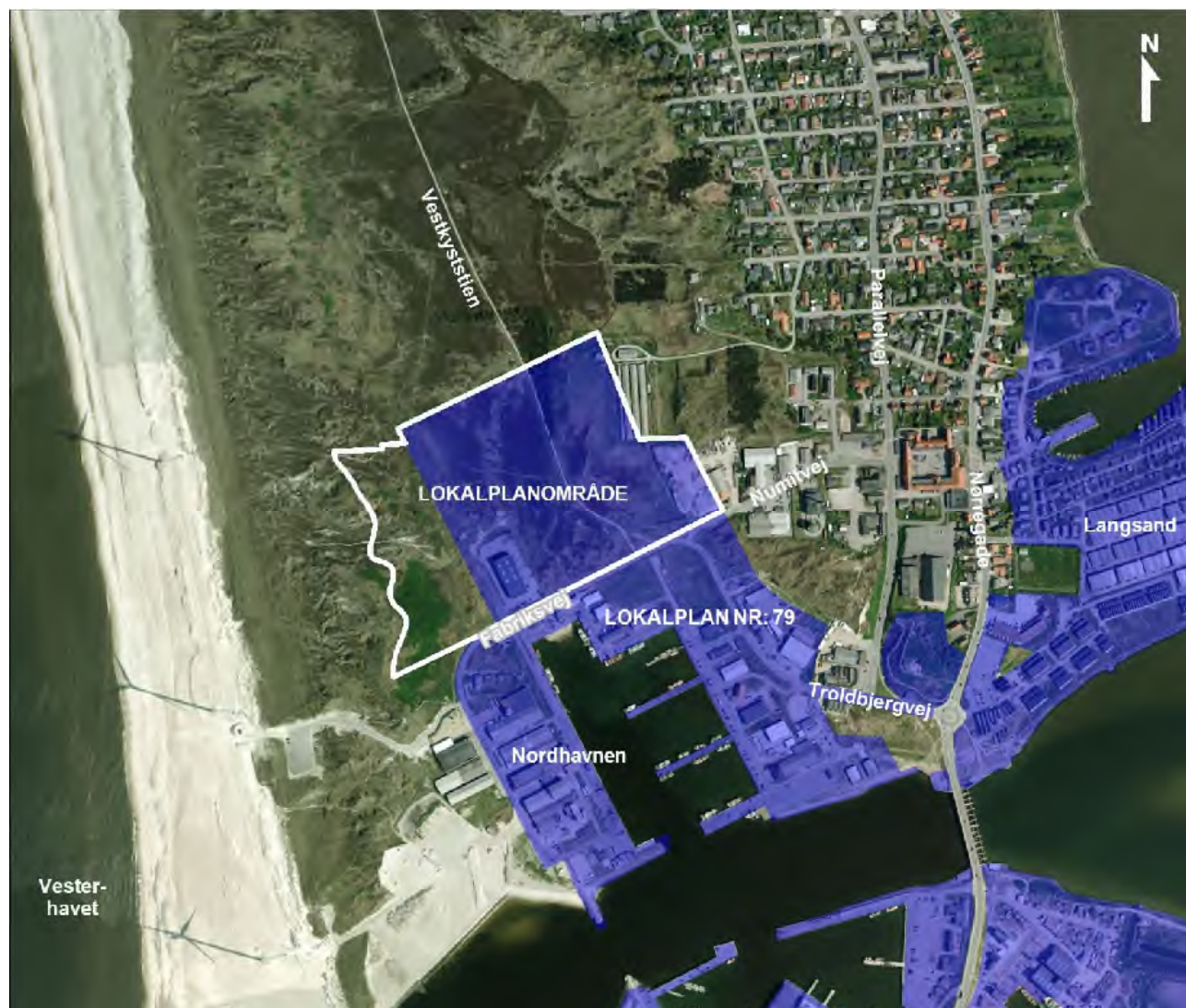
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 Ringkøbing-Skjern Kommune.

Redegørelse Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning (med hvid streg), mål 1:10.000. Luftfoto optaget i 2012. Den blålige markering viser omridset af Lokalplan nr. 79.

Lokalplanens baggrund og formål

Hvide Sande Havn er Danmarks 5. største fiskerihavn. I perioden 2011-2013 har havnen gennemført en omfattende udvidelse, der i forhold til fiskeriet har stor fremadrettet betydning.

Havnens fiskere har dog et stort behov for en moderne redskabsterminal til opbevaring og reparation af fiskeredskaberne. Redskaberne opbevares i dag i havnens fjordhavnsafsnit ved Langsand i små og lidt større redskabshuse, som ikke mere er hensigtsmæssige. De nuværende forhold for redskabsfaciliteter afspejler en tid, hvor der var mange små fiskerfartøjer. Siden 1970'erne er antallet af fartøjer reduceret fra ca. 300 til nu ca. 45, hvor hovedparten af den samlede omsætning ligger på de 10-15 største

fartøjer. Det er derfor helt naturligt – men også nødvendigt – at få forbedret forholdene for opbevaring og håndtering af fiskeredskaberne. Med den nye terminal vil faciliteterne kunne flyttes til den del af havnen, hvor de nye og større fartøjer nu har kajplads. Dermed vil der kunne opnås væsentligt forbedrede forhold for:

- Afstanden mellem terminal og fartøjernes liggeplads.
- Logistik i øvrigt – og dermed tids- og resourceforbrug.
- Trafiksikkerhed og -afvikling.
- Fremkommeligheden – også for øvrige trafikanter.
- Sikkerheden ved håndtering af redskaber – og for arbejdsmiljøet generelt.

Redegørelse

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Havnen er i konstant udvikling og i forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2013, blev et område mod klitterne inddraget til byudviklingsformål i kommuneplanramme 23er032. Baggrunden for dette var et ønske om at kunne anvende området til saltvandsbaserede akvakulturvirksomheder. For at skabe en sammenhængende planlægning for området nord for Fabriksvej, inddrages dette areal i en ny lokalplan sammen med det område, der i gældende lokalplan, er sammenfaldende med delområde 4b.

Formålet med lokalplanen er således at udlægge et område til havneerhverv. Formålet med lokalplanen er samtidig at sikre, at bebyggelse indpasses i havnemiljøet og i forhold til landskabet og levesteder for markfirben.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 13,9 ha og ligger i land- og byzone i Hvide Sandes Nordhavn.

Størstedelen af lokalplanområdet fremstår i dag som ubebyggede klitarealer.

Terræn indenfor området er varieret med koter der svinger fra 4 til 19 (DVR90).

Vejadgang til området sker i dag fra Fabriksvej.

Lokalplanområdet er sammenfaldende med et større område, der i kommuneplanen er udlagt til havneerhverv. Nærmere bestemt er området reserveret til udvidelse af industrifiskerihavnen samt virksomheder med tilknytning til havnens aktiviteter, herunder bygninger til saltvandsbaseret akvakulturvirksomheder (fiskeopdræt). Det udlagte erhvervsområde er endnu ikke fuldt udbygget og består pt. af en maskinfabrik. Desuden findes en mindre bunker. I en mindre del af området findes en minkfarm samt en murer- og entreprenørforretning.

En del af lokalplanområdet er sammenfaldende med Lokalplan nr. 32, der er en sti fra Søndervig til Hvide Sande. Med nærværende lokalplan ændres der ikke på beliggenheden af Vestkyststien.

Hele lokalplanområdet er kortlagt som hedearealer, der er beskyttede gennem Naturbeskyttelsesloven. Se mere under afsnittet "Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning".



Eksisterende redskabshuse ved Langsand.



Lokalplanområdet set fra parkeringspladsen, hvor Vestkyststien møder Fabriksvej. I baggrunden anes eksisterende bebyggelse og to ud af tre vindmøller. I forgrunden anes en af områdets højere klitter.



En mindre bunker er gemt i klitterne i lokalplanens østlige del.

Redegørelse Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdets omgivelser er mod øst og syd præget af andet havneerhverv og havnebassiner.

Mod nord og vest er omgivelser præget af klitterne ved Vesterhavet og tre vindmøller. Som følge af klitter er terrænet kraftigt stigende mod nordvest.

Lokalplanområdet er sammen med omgivelser beliggende indenfor et større om, der i kommuneplanen er udpeget som nationalt kystlandskab og bevaringsværdigt landskab.

Interesserne bag det nationale kystlandskab vurderes at være knyttet til kysten og nærheden til fjorden. Da der er tale om en mindre udvidelse af et eksisterende erhvervsområde på et areal bag klitterne i tilknytning til den eksisterende by, vurderes interesserne bag det nationale kystlandskab ikke at blive væsentlig påvirket.

De bevaringsværdige landskabsinteresser vurderes at knytte sig til oplevelsen af klitlandskabet og spillet mellem Vesterhavet og Ringkøbing Fjord. Omvendt vurderes det ikke muligt at udvide Hvide Sande by andre steder end inden for det bevaringsværdige landskab. Udvidelsesarealet for nærværende lokalplan i forhold til gældende lokalplan ligger sammen med et større område til havnebaserede erhverv. Set fra vest vil området være skjult bag klitterne, mens området set fra øst vil være skjult bag det eksisterende erhvervsområde. Det samme vil gøre sig gældende set fra syd. Fra nord vurderes udvidelsesarealet at blive set som en mindre afrunding (et hjørne) mellem to eksisterende erhvervsområder.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder for at sikre, at kuperede dele af området og levesteder for markfirben ikke bebygges. På denne måde tages der hensyn til klitlandskabet og markfirben. Med opdelingen i delområder skabes der samtidig en buffer mellem potentielt tungere havneerhverv med større miljøkrav og det centrale område omkring Nørregade.

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af havneerhverv. Mere specifikt må der

indenfor delområde I kun etableres havneerhverv i miljøklasse 1-5 og indenfor delområde II må der kun etableres havneerhverv i miljøklasse 1-4. Bebyggelse skal således anvendes til aktiviteter med relation til havnen, og det sikres dermed, at området indpasses i havnemiljøet.

En redskabsterminal til opbevaring og reparation af fiskeredskaber er således en havneaktivitet, der kan indpasses i lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Det samme er tilfældet for virksomheder med saltvandsbaseret akvakultur.

Bebyggelse

Bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden er overvejende sammenfaldende med bestemmelserne i Lokalplan nr. 79. Dette medvirker til, at ny bebyggelse ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.

Trafik

Med lokalplanen fastlægges det, at vejadgang til området skal ske fra Fabriksvej. Der udlægges areal til en ny intern vej. Der fastlægges desuden bestemmelser om tilvejebringelse af parkeringspladser.

Landskab og beplantning

For at sikre, at bebyggelse og området som helhed indpasses i landskabet fastlægges det, at ubebyggede arealer skal fremstå som klitarealer.



Den påtænkte placering af ny redskabsterminal. Bygningen er skitseret som opført i to etaper, men det forventes at hele bygningen opføres på samme tid.

Redegørelse

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

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

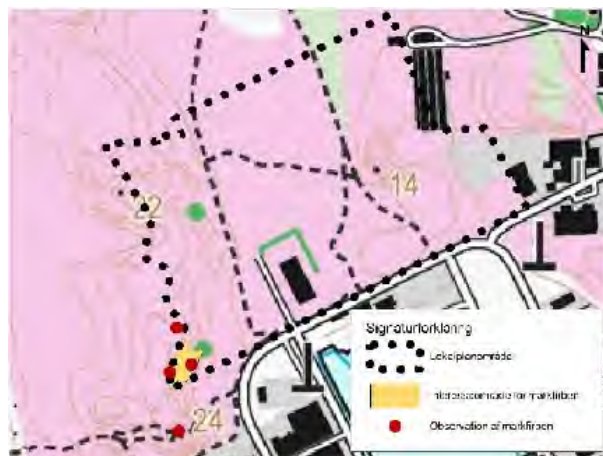
Ifølge bekendtgørelse om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- 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.

Den del af lokalplanområdet, der inddrages i byzone og i en lokalplan, er blevet undersøgt nærmere for markfirben, der er en bilag IV-art. På baggrund af en vurdering af arealet og observationerne, vurderes lokalplanområdet at rumme et areal på ca. 1.500 m², som på nuværende tidspunkt har særlig betydning for områdets bestand af markfirben. Arealet er markeret med gul skravering på kortet nedenfor. For ikke at forringe arealet som leve- og muligt ynglested for markfirben, er arealet en del af delområde III, som ikke må bebygges eller anvendes til parkerings- og færdselsarealer.

Undersøgelsen peger desuden på, at der kan på sigt ske forbedringer for markfirben enten ved pleje eller som følge af mere entreprenante tiltag f.eks. ved sandflytning og nyetablering af klitter, hvis en del af sandet fra klitområdet inden for lokalplanområdet flyttes.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer på denne baggrund, 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.



Observationspunkter og interesseområde for markfirben i og ved lokalplanområdet.

Forholdet til kysten

Området ligger indenfor den kystnære del af byzonen indenfor et eksisterende erhvervsområde. 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 et areal på ca. 3,4 ha 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 ny bebyggelse ikke må overstige 10 m, hvilket er i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan nr. 79. Ny bebyggelse vil således ikke afvige fra omkringliggende bebyggelse. Begrundelsen for at videreføre muligheden for at bygge i op til 10 meters højde vurderes at være funktionelt begrundet med havneerhvervs behov for højere byggeri end traditionelt erhvervsbyggeri. Ny bebyggelse indenfor området vil fra kysten være skjult bag de høje klitter.

Den påtænkte redskabsterminal er visualiseret nedenfor med før- og efterbilleder, og det vurderes på denne baggrund, at det påtænkte byggeri ikke vil afvige væsentligt i højde og volumen fra den omkringliggende, eksisterende bebyggelse, og at ny bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt.

Redegørelse Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande



Eksisterende forhold set fra Industrivej/Fabriksvej mod nord-vest.



Visualisering af den påtænkte redskabsterminal set fra Industrivej/Fabriksvej mod nordvest.

Med lokalplanens realisering vil det fortsat være muligt for offentligheden at have adgang til kysten.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede område eller fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Hedeareal

Lokalplanområdet ligger indenfor et større klit- og hedeareal mellem Vesterhavet og Hvide Sande. Klit- og hedearealet er beskyttet gennem Naturbeskyttelseslovens §3.

For heder, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev, der før Naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse den 1. juli 1992 var beliggende i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2, kun for tilstandsændringer til landbrugsformål. I Regionplan for Ringkjøbing Amt fra 1989

er lokalplanområdet udlagt til et større byudviklingsområde. Lokalplanområdet har således været udpeget til byformål før Naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse. Realiseringen af lokalplanen vurderes på denne baggrund ikke at forudsætte en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Geologiske bevaringsværdier og bevaringsværdigt landskab

Lokalplanområdet ligger indenfor områder, der i kommuneplanen er udpeget som geologiske bevaringsværdier og bevaringsværdigt landskab. Dette skyldes nærheden til klitterne og kysten. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke udpegningerne i en væsentlig negativ grad.

Kommuneplanen

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

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 23er032 og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan nr. 79

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 79 for Hvide Sande Havn. Ved Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 79, som nærværende lokalplan omfatter.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger udenfor et område med kollektiv varmemforsyning.

Såfremt bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmemforsyningsanlæg, skal der udarbejdes et projektforslag i henhold til varmemforsyningsloven.

Alternativt skal bebyggelse tilsluttes individuel varmemforsyning. Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftaler og vedtægter til grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikre at der ikke etableres anlæg, der kan være genere for naboer. Ringkjøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper o.lign.

Redegørelse Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Andre støjende aktiviteter

Lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszoner for vindmøller og støjbelastede arealer som følge af havnen. Eftersom lokalplanen ikke muliggør støjfølsom anvendelse som boliger eller institutioner, medfører de støjende omgivelser ikke en væsentlig påvirkning på området.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Lokalplanen muliggør erhverv i op til miljøklasse 5. Eksempler på erhverv i miljøklasse 1-5 er skibsværfter, virksomhed med forarbejdning af fisk og skaldyr.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Der opereres med i alt 7 miljøklasser, som hver har tilknyttet en anbefalet afstand til boliger.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden af Ringkøbing-Skjern Kommune. Derfor kan der forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i ”Håndbog om Miljø og Planlægning”. Eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er ”normalt” i forhold til gængse virksomheder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som eksempelvis boliger. Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af ”Håndbog for Miljø og Planlægning”, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og lang sigt.

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

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovligt erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Afstand til nabobeboelser

Lokalplanen muliggør erhverv med miljøklasse 5. Den anbefalede afstand til miljøfølsom anvendelse, herunder boliger, er min. 150 m.

Lokalplanområdet ligger ved et i forvejen miljøbelastet område grundet havnens aktiviteter og vindmøller, og afstanden til nærmeste boligområde (ved Pilevej øst for området) er mere end 150 m.

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.

Redegørelse

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

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

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

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1, nr. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som *Bilag 4* i forslag til Lokalplan nr. 377.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til mulig konflikt med kendt jordforurening, placeringen nær kysten og forekomsten af yngle- og rastesteder for markfirben. Håndtering af jordforurening sker gennem yderligere undersøgelsen, mens hensyn til kystlandskabet og forekomsten af markfirben varetages ved at fastlægge, at en del af lokalplanområdet ikke må bebygges.

De mulige positive effekter af planens realisering er en forbedret afvikling af trafikken på havnens arealer.

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. 1.

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

Etablering af nye vejadgange og/eller ændring af eksisterende overkørsler til Fabriksvej forudsætter, at Ringkøbing-Skjern Kommune meddeler tilladelse efter Lov om private fællesveje.

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 *Bilag 2*, er korrekt vist.

Matr.nr. 11g, 11ss, 11th, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 26.09.1995

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv

Påtaleberettiget: Ledningsejer

Deklarationen omhandler en naturgasledning, som ligger langs den vestlige side af Vestkyststien og den nordlige side af Fabriksvej.

Tinglyst: 11.05.1999

Titel: Dok om højspændingskabel mv

Påtaleberettiget: Elselskabet

Deklarationen omhandler et 60 kV kabel, som ligger i den vestlige del af lokalplanområdet.

Matr.nr. 11nd, Søgaard Hgd., Holmsland Klit

Tinglyst: 13.10.1997

Redegørelse Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Titel: Dok om pelsdyrfarm

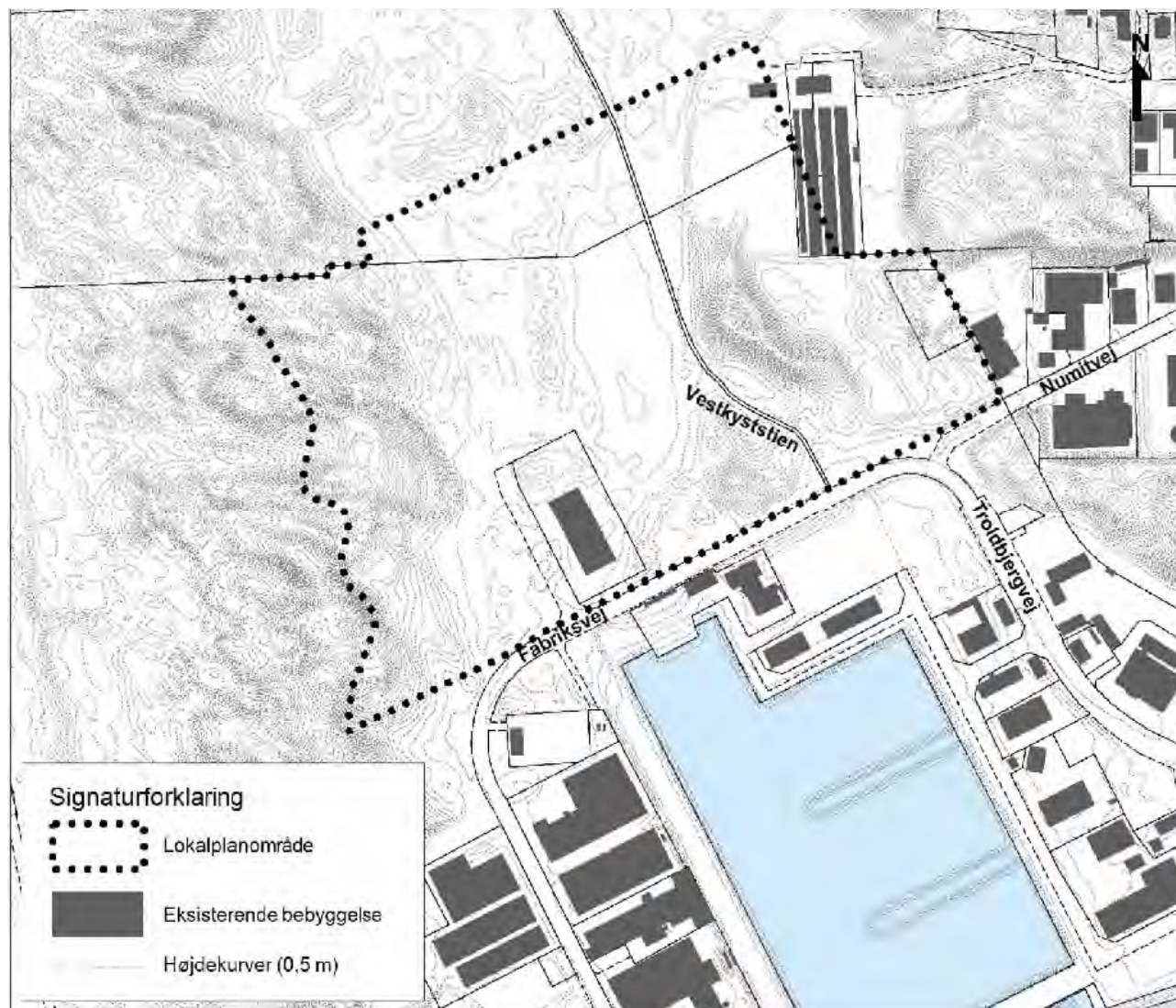
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

*Deklarationen omhandler en landzonetilladelse
med tilknyttede vilkår.*

Planbestemmelser

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.

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 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til havneerhverv,

at bebyggelse indpasses i havnemiljøet og klit-
landskabet,

at området disponeres under hensyntagen til le-
vesteder for markfirben.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanområdet er ca. 13,9 ha.

Lokalplanen omfatter matr.nr. 11th og 11ss samt
dele af matr.nr. 11g, 11ry, 11nd og del af veja-
real 7000l, Søgård Hgd., Holmsland Klit,

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

2.2. Zoneforhold

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

En del af lokalplanområdet ligger i landzone og
skal ved lokalplans endelige vedtagelse og of-
fentliggørelse overføres til byzone.

Se Bilag 1.

2.3. Delområder

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

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Indenfor delområde I må kun anvendes til er-
hvervsformål i form af havneerhverv i miljø-
klasse 1-5.

3.2. Delområde II

Indenfor delområde II må kun anvendes til er-
hvervsformål i form af havneerhverv i miljø-
klasse 1-4.

*Delområde II kommer til at fungere som en buffer
mellem potentielt tungere erhverv med større miljø-
krav og det centrale område omkring Nørregade.*

Planbestemmelser

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

3.3. Delområde III

Delområde III skal henligge som naturområde og må ikke bebygges eller anvendes til parkerings- og færdselsarealer.

De østlige dele af delområde III er kuperede.

Bestemmelsen medvirker desuden til at varetage hensyn til leve- og ynglesteder for markfirben i den vestlige del af delområde III, og til at området fortsat indeholder natur.

3.4. Generelt

Inden for lokalplanområdet kan der etableres anlæg til områdets tekniske forsyning.

Lokalplanområdet kan desuden anvendes til vej-, sti- og parkeringsarealer.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Placering

Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel mod Vestkyststien end 5 m og lokalplanområdets afgrænsning mod Fabriksvej end 10 m, som vist på Bilag 3.

Opmærksomheden henledes til deklaration tinglyst 11.05.1999 omhandlende en 60 kV-ledning i den vestlige del af lokalplanområdet.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere naturgasledningens midte end 2 m, som vist på Bilag 2.

Naturgasledningens beliggenhed er digitaliseret på baggrund af tinglysningsridset. Naturgasledningens endelige placering bør undersøges nærmere ved placering af bebyggelse nær ledningen.

Bebyggelse må kun placeres under hensyntagen til landskabet og terrænet.

5.2. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Såfremt bebyggelse placeres på en grund, der rækker udover lokalplanområdet, beregnes bebyggelsesprocenten i forhold til den del af grunden, der ligger indenfor lokalplanområdet.

5.3. Etager og højder

Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 10 m målt fra det omgivende terræn.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Helhedsvirkning

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

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

6.2. Havneinspireret udformning

Bebyggelse skal tilpasses havnen og det maritime miljø. Arkitekturen bør således hente inspiration fra de eksisterende havnebygninger og aktiviteter, så havnens karakter kan fastholdes – om end i en nyere og mere nutidig udgave.

6.3. Farver

Bebyggelse skal holdes i dæmpede farver eller indenfor skalaen sort-grå.

6.4. Skiltning

Der må kun opstilles et fritstående skilt pr. ejendom. Højden af skiltet må være maks. 1 m.

Skiltning udover det overnævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må udgøre maks. 3 m² pr. 25 m facade.

Produktreklamer må kun finde sted, hvis produktet er hovedvare for den pågældende virksomhed.

Der kan til hver virksomhed i lokalplanområdet opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 8 m. Flagstænger skal placeres ved indkørsler og forarealer til virksomheden.

Henvisningsskilte ved tilkørselsveje skal være ens i størrelse og være monteret samlet på et stativ. Højden af stativet må være maks. 3 m.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved befæstelse og indretning gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring skal overholdes.

Arealer, der ikke anvendes til bebyggelse og befæstede arealer, skal henligge som klitarealer.

Planbestemmelser

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

7.2. Hegning

Hegning må kun finde sted som trådhegn i en højde af maks. 3 m.

Bestemmelsen medvirker til, at fritflyvende papir og andet affald ikke forurener nærliggende klitter.

Opmærksomheden henledes på deklaration om naturgasledning tinglyst 26.09.1995.

7.3. Udendørs opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til min. 10 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Fabriksvej.

8.2. Veje

Der udlægges areal til vej A-A og B-B i en bredde af min. 10 m med en placering, som vist i princippet på Bilag 3.

Øvrige veje skal udlægges i en bredde af min. 10 m.

Med "i princippet" menes, at veje kan flyttes i forbindelse med den endelige etablering.

Dele af vej A-A er allerede etableret, og ved yderligere udbygning af området, kan der ske en naturlig forlængelse af denne.

Ved udbygning i den østlige del af området, vil det være oplagt med en ny vejadgang fra Fabriksvej for ikke at anlægge vej tværs over Vestkyststien og naturgasledningen langs Vestkyststien.

8.3. Parkeringspladser

Der skal tilvejebringes min. 1 p-plads pr. 250 m² etageareal.

8.4. Stier

Eksisterende stier a-a og b-b, som vist på Bilag 3, skal opretholdes som stier.

Yderligere stier skal udlægges i en bredde af min. 3 m.

Sti a-a er en del af Vestkyststien fra Søndervig til Hvide Sande, og stien er omfattet af Lokalplan nr. 32.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn.

9.2. Transformerstationer mv.

Transformerstationer o.lign. skal placeres og udformes således, at de indgår som en naturlig del af området.

10. Miljø

10.1. Miljøklasse

Indenfor delområde I må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-5, og indenfor delområde II må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-4.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

Ingen bestemmelser.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 79

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 377 ophæves Lokalplan nr. 79 for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 377.

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan nr. 79 delvist ophævet.
En del af lokalplanområdet er sammenfaldende med Lokalplan nr. 32, som ikke vil blive 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

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

Endelige retsvirkninger

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

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

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslag

Foreløbig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 3. juni 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 23. september 2014.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard

Fagchef for Land, By og Kultur

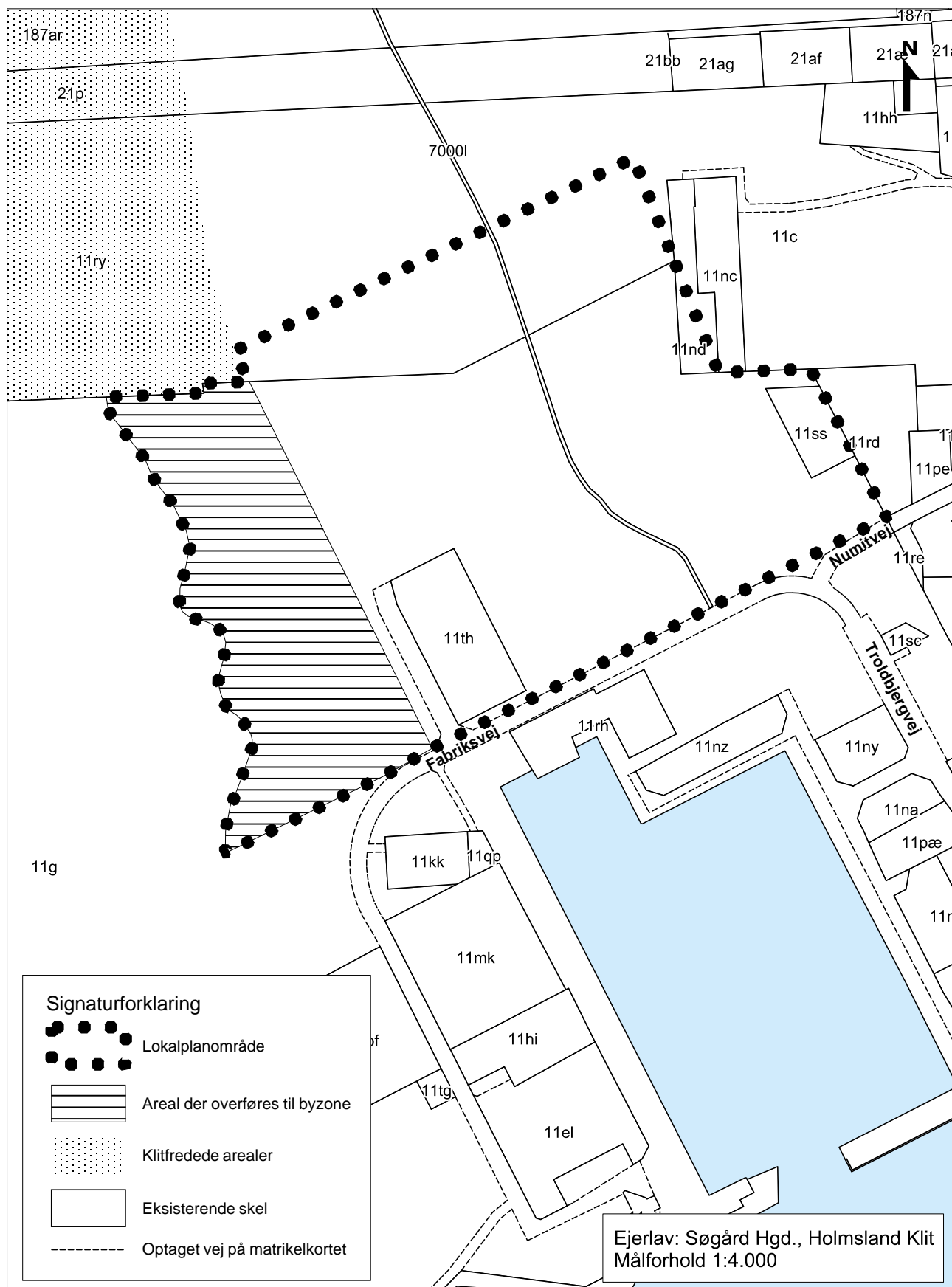
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 3. oktober 2014.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 377

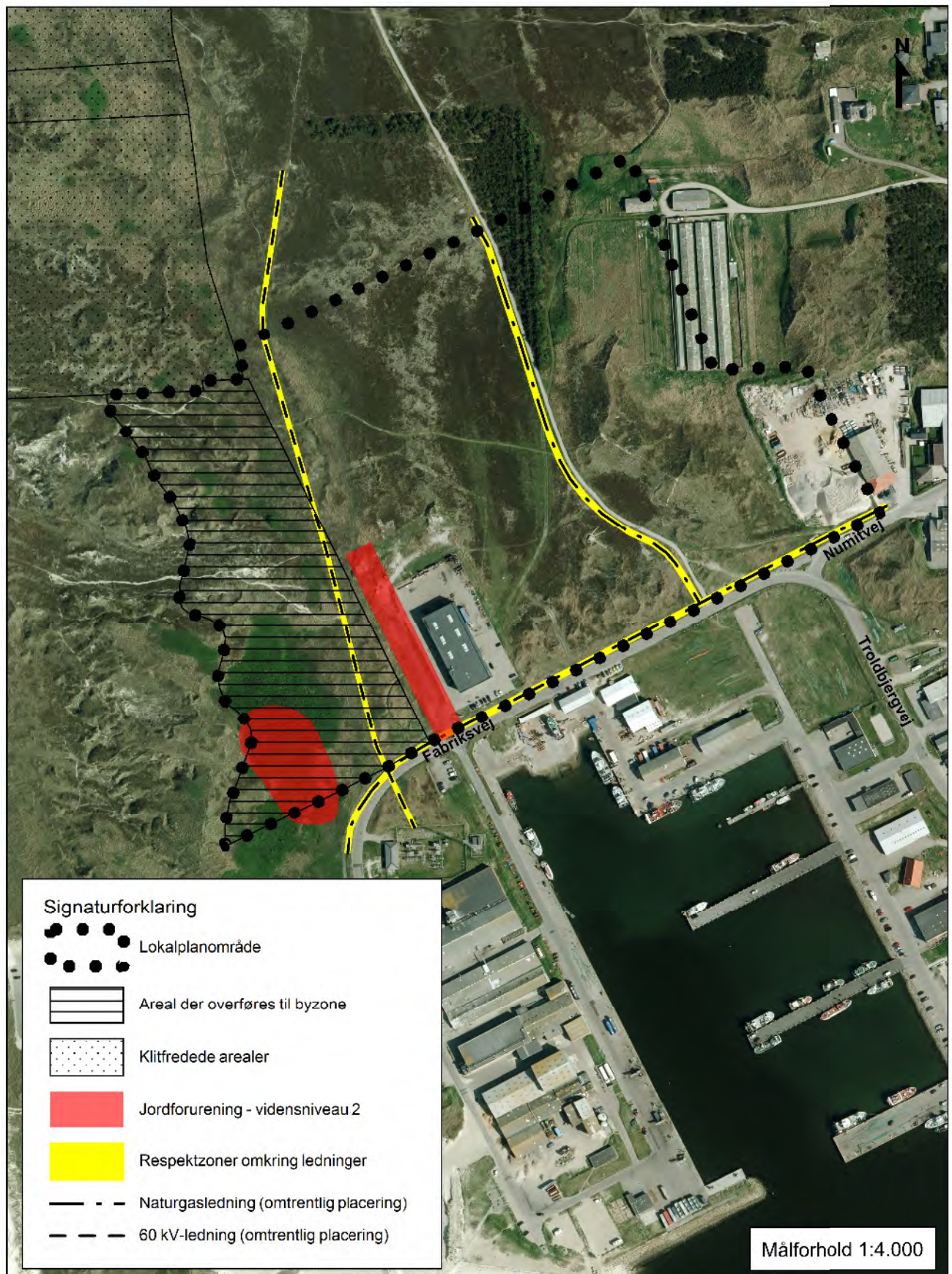
Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 377

Område til havneerhverv ved Fabriksvej, Hvide Sande

