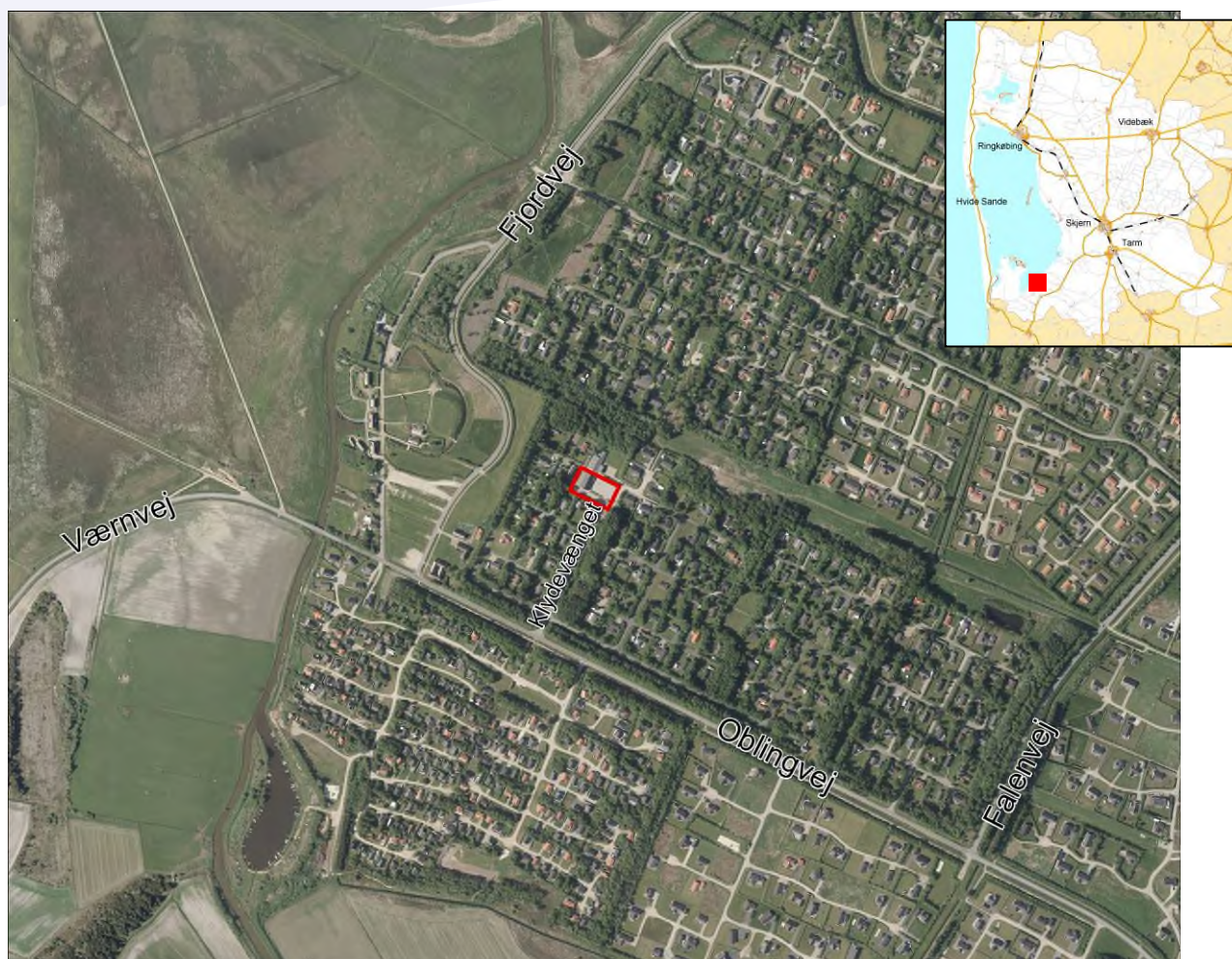


Lokalplan nr. 393

for et område til sommerhusformål, Klydevænget ved Falen, Bork



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

3. november 2015

Lokalplanen er udarbejdet af LandSyd Landinspektører i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

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 placering.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork



Vejledning

Hvad er en lokalplan? side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 6

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder side 8

Miljøvurdering side 8

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 9

Servitutter side 9

Planbestemmelser

Indledning side 11

1. Formål side 12

2. Område og zonestatus side 12

3. Arealanvendelse side 12

4. Udstykning side 12

5. Bebyggelsens placering og omfang side 13

6. Bebyggelsens udseende side 13

7. Ubebyggede arealer side 14

8. Veje, stier og parkering side 14

9. Tekniske anlæg side 15

10. Miljø side 15

11. Grundejerforening side 15

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 15

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 15

14. Servitutter side 16

15. Retsvirkninger side 16

Vedtagelsespåtegning side 17

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen side 17

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen består af:

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

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

Bilag:

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

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

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

Hvornår laves der lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

Retsvirkninger

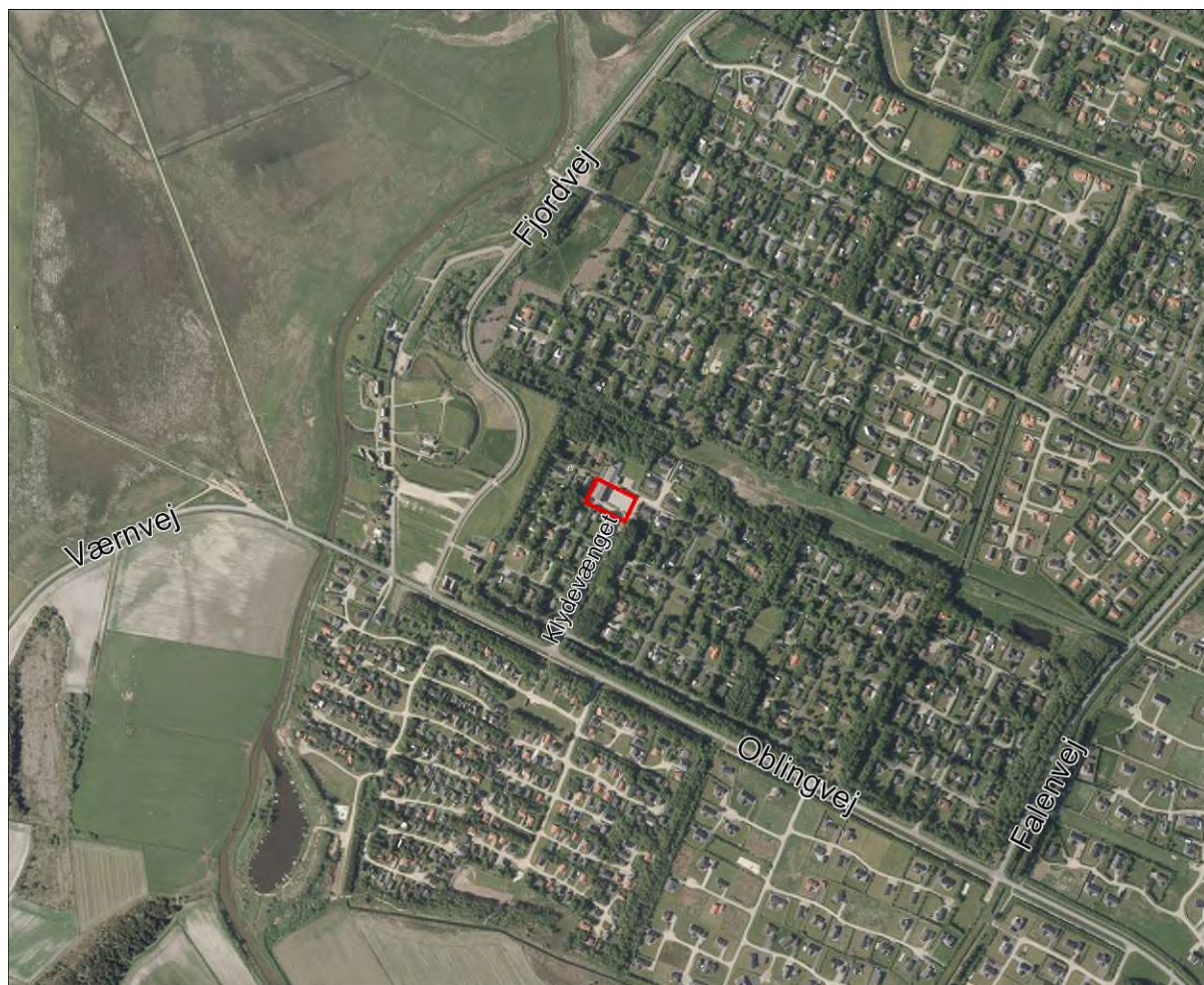
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 54

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

Redegørelse Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000. Luftfoto optaget i 2013.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre anvendelse af ejendommen matr. nr. 8co Obling By, Sdr. Bork på Klydevænget 1, 6893 Hemmet til sommerhusformål. Ejeren ønsker at benytte ejendomme til sommerhusformål og servicevirksomhed i form af mindre vaskeri.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 81, der udlægger ejendommen til centerformål. Ønsket om at anvende ejendommen til sommerhusformål er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 19. maj 2015, at der kan udarbejdes ny lokalplan for en mindre del af lokalplan nr. 81s område.

Formålet med denne lokalplan er at sikre, at området kan anvendes til sommerhusformål med mulig-

hed for service i form af mindre vaskeri for beboerne i sommerhusområderne omkring Bork Havn.

Redegørelse

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er en ejendom på 2.001 m² og ligger midt i et sommerhusområde ved Falen, syd for Bork Havn.



Indkørsel til lokalplanområdet fra syd

Der er opført én bygning i lokalplanområdet og grunden er stort set flad. Der er desuden anlagt en grusparkeringsplads øst for bygningen til de kommende sommerhusbeboere og kunder til vaskeriet. Gruspladsen er omkranset af en lav vold bevokset med græs og få enkeltstående træer.



Bygningen til venstre i billedet ligger i lokalplanområdet

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i et større eksisterende sommerhusområde ved Falen, øst og syd for Bork Havn. Området er afgrænset af sommerhusgrunde på alle sider.

Lokalplanens indhold

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes grunde på mindst 1.000 m².

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at området kun kan anvendes til sommerhusformål og mindre servicevirksomhed i form af mindre vaskeri.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal placeres minimum 5 meter fra skel.

Der må således opføres bebyggelse på op til 10 procent af grundarealet pr. ejendom i én etage i en højde af op til 6 m. Derudover kan der opføres mindre, sekundære bygninger på op til 35 m² i form af garager, udhuse o.lign.

Trafik

Vejadgang til området skal ske via den eksisterende private fællesvej Klydevænget, der passerer henover lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

Ubebyggede områder og beplantning

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende sommerhusområde og der fastsættes derfor bestemmelser om hegn i skel skal være levende i lighed med det omkringliggende område.

Grundejerforening

Lokalplanen fastlægger, at nye grundejere indenfor området skal tilslutte sig den eksisterende grundejerforening i området.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger øst for Ringkøbing Fjord, der for størstedelen er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde i form af både habitatområde, EF-fuglebeskyttelsesområde og Ramsarområde. Hensigten med denne udpegning er, at der indenfor områderne skal foretages en målrettet indsats for at sikre eller genoprette en række sjældne, truede eller karakteristiske naturtyper og arter.

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 øde-

Redegørelse Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

lagt, 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 ikke i sig selv – eller i forbindelse med andre planer og projekter – vil indebære en væsentlig negativ indvirkning for Natura 2000-området eller bilag IV-arterne, fordi lokalplanen alene omhandler en ændring i anvendelsen af en enkelt ejendom indenfor et eksisterende større sommerhusområde.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen.

Jævnfør Planlovens § 16, stk. 3 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for udstykning af yderligere én sommerhusgrund og deraf følgende sommerhusbebyggelse.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal opføres som sommerhusbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 10 i én etage i en højde på maks. 6 m. Den mulige fremtidige bebyggelse afviger således ikke i højde og volumen fra den eksisterende, omkringliggende bebyggelse.

Det kan konkluderes, at lokalplanen ikke vil medføre en visuel påvirkning af omgivelserne i kystnærhedszonen.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af byrådet den 8. oktober 2013 og er gældende fra offentliggørelsen.

Lokalplanforslaget har samme udstrækning som kommuneplanens rammeområde 03ce018.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet 03ce018 udlægger området til centerområde.

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, da 03ce018 inddrages under naboområdet 03so019 som er udlagt til sommerhusformål.



Lokalplanområde og rammeområde er ikke sammenfaldende.

Kommuneplantillæg nr. 54 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Lokalplan nr. 81

Lokalplan 393 er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 81, sommerhusområde ved Falen. Lokalplanens bestemmelser om anvendelse til sommerhusformål strider mod lokalplan nr. 81, område til centerformål.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 393 ophæves Lokalplan nr. 81 for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal forsynes med individuel varme til at afdække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand.

Der er i Planloven ikke 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.

Redegørelse

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD og OSD) samt nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder med hensyn til nitrat (ION). Lokalplanen indebærer ikke aktiviteter, der påvirker grundvandet negativt.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning i overensstemmelse med Vandforsyningsplan 2011-2021. Lokalplanområdet ligger i Ringkøbing-Skjern Forsynings Forsyningsområde Vand Syd.

Kloakering

Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastlægge bestemmelser om kloakanlæggets udførelse. Tilslutning til spildevandsanlæg reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

I henhold til Spildevandsplan 2010-2020 skal ny sommerhusbebyggelse tilsluttes det eksisterende offentlige spildevandsanlæg i henhold til krav og vilkår fastlagt i spildevandsplanen og efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Jordforurening

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

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

Renovation

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”. Yderligere oplysninger findes på www.rksk.dk

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.levendehistorie.dk.

Miljøvurdering

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

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af

Redegørelse Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

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 positive effekter af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til at en ændret anvendelse forventes at medføre en mindre trafikbelastning af ejendomme med deraf følgende mindre luft-, og støjforurening.

Der konstateres ikke nogen negative konsekvenser i screeningen i forhold til det gældende plangrundlag.

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

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

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.

Matr.nr. 8co, Obling By, Bork

Tinglyst: 27.10.1974

Titel: Dok. om forbud mod uvedkommende camping

Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 6e Nr. Bork By, Nr. Bork (Bork Havn Camping)

Deklarationen omhandler et forbud mod at etablere camping på ejendommen. Da lokalplanen ikke muliggør anvendelse af området til campingformål er servitutten ikke i strid med lokalplanen.

Tinglyst: 10.01.1991

Titel: Vedtægter for dige og/eller pumpelaug

Påtaleberettiget: Pumpelagets bestyrelse, Ringkøbing-Skjern Kommune og Miljøministeriet

Deklarationen er vedtægter for "Kosig pumpelaug" der har til formål at tilvejebringe og sikre afvandringsforholdene på de interesserede arealer, således at en fordelagtig landøkonomisk udnyttelse af landbrugsområderne muliggøres, og således at en fordelagtig rekreativ udnyttelse af sommerhusområderne muliggøres. Det vurderes ikke at være i strid med lokalplanen.

Tinglyst: 26.07.2000

Titel: Lokalplan nr. 81

Påtaleberettiget: -

Lokalplan nr. 81 er beskrevet ovenfor og erstattes af nærværende lokalplan inden for dennes område.

Redegørelse

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

Planbestemmelser

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000

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 PlansystemDK.
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området udlægges til sommerhusformål og mindre serviceerhverv,

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

at ny bebyggelse indpasses i den omkringliggende bebyggelse,

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

Lokalplanområdet er 2.001 m² iflg. matrikelregistret.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: 8co Obling By, Sdr. Bork, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i et sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3. Arealanvendelse

3.1. Arealanvendelse

Området må kun anvendes til sommerhusformål med mulighed for etablering af mindre serviceerhverv.

*Serviceerhverv kunne eksempelvis være mindre vaske-
ri.*

Planloven § 40:

Stk. 1: En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts, medmindre boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, og retten til helårsbeboelse ikke senere er bortfaldet, jf. § 56, stk. 2.

Der henvises i øvrigt til Lov om sommerhuse og camping.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1.000 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsens placering

Al bebyggelse skal holdes min. 5 m fra naboskel, vej og sti. For bygninger med tag af strå eller andet let antændeligt materiale er afstandskravet til naboskel, vej og sti 10 m.

Herudover anvendes bestemmelserne i det gældende bygningsreglement.

5.2. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 10 for den enkelte ejendom.

Eksisterende bygningsareal på matr. nr. 8co kan overgå til anvendelse til sommerhusformål.

Derudover må der opføres udhus, garage og lignende mindre sekundære bebyggelser med et samlet etageareal, der ikke må overstige 35 m² pr. ejendom.

5.3. Etager og bygningshøjde

Bebyggelse må opføres i én etage uden tagetage.

Bygningshøjden må ikke overstige 6 m. over terræn

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne og skal fremstå ensartet med hensyn til materialer, farver, taghældning og -udformning.

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

6.2. Facader

Facader skal udføres i tegl eller træ. Såfremt der anvendes tegl, skal det være i rødlige eller brunlige farver. Facader af træ og pudsede vægge skal fremtræde i farver, der er dannet af hvidt, sort eller jordfarver.

6.3. Tage

Som tagdækning kan anvendes strå, tegl, cementtagsten, eternit eller tagpap (evt. med grus, græstørv el.lign.). Tegl, cementtagsten, eternit og tagpap må kun anvendes i mørke farver. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

6.4. Skiltning

Eksisterende skiltning i området er tilladt.

Planbestemmelser

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

6.5. Parabolantennner

Parabolantennner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end maks. 1,8 m over terræn.

6.6. Solfangere/solceller

Solfangere/solceller må ikke etableres på terræn.

Solfangere/solceller skal etableres parallelt med tagfladen.

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Bestemmelsen gælder også for garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser mv.

Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage skal der søges om byggetilladelse.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Beplantning

Hegn i både nabo- og vejskel må kun etableres som levende hegn.

7.2. Terrænregulering

Der må kun foretages mindre terrænreguleringer på opholds og færdselsarealer i umiddelbar tilknytning til selve bebyggelsen og på køre og vendearealer.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalområdet skal ske fra Klydevænget.

8.2. Veje

Klydevænget er udlagt som en privat fællesvej gennem lokalplanområdet.

8.3. Parkering

Der skal der etableres min. 2 parkeringspladser pr. sommerhus på egen grund.

Parkeringsarealer må ikke anlægges med fast belægning.

Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler og lignende.

Planbestemmelser

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

9. Tekniske anlæg

9.1. Anlæg til områdets tekniske forsyning

Synlige anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller naboskel og skal have diskret udformning og farve.

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

9.2 Varmeforsyning

Bebyggelsen skal forsynes med individuel varme til at afdække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand.

Der er i Planloven ikke 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.

9.3 Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.4 Kloakering

I henhold til Spildevandsplan 2010-2020 skal ny sommerhusbebyggelse tilsluttes det eksisterende offentlige spildevandanlæg i henhold til krav og vilkår fastlagt i spildevandsplanen og Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Der er i Planloven ikke hjemmel til at fastlægge bestemmelser om kloakanlæggets udførelse. Tilslutning til spildevandsanlæg reguleres i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Ejere af nye grunde, der udstykkes inden for lokalplanområdet er pligtige til at blive medlem af Fælles Grundejerforening af 1973.

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

*Ingen bestemmelser
Dog henvises til bestemmelser i pkt. 9*

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 81

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 393 ophæves Lokalplan nr. 81 for et område svarende til denne lokalplans afgrænsning.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan nr. 81 aflyst inden for denne lokalplans område.

Planbestemmelser

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

Endelige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

Planbestemmelser Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget, Bork

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalget i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 4. august 2015.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Flemming Juul-Nielsen

Konstitueret fagchef


Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 3. november 2015.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen

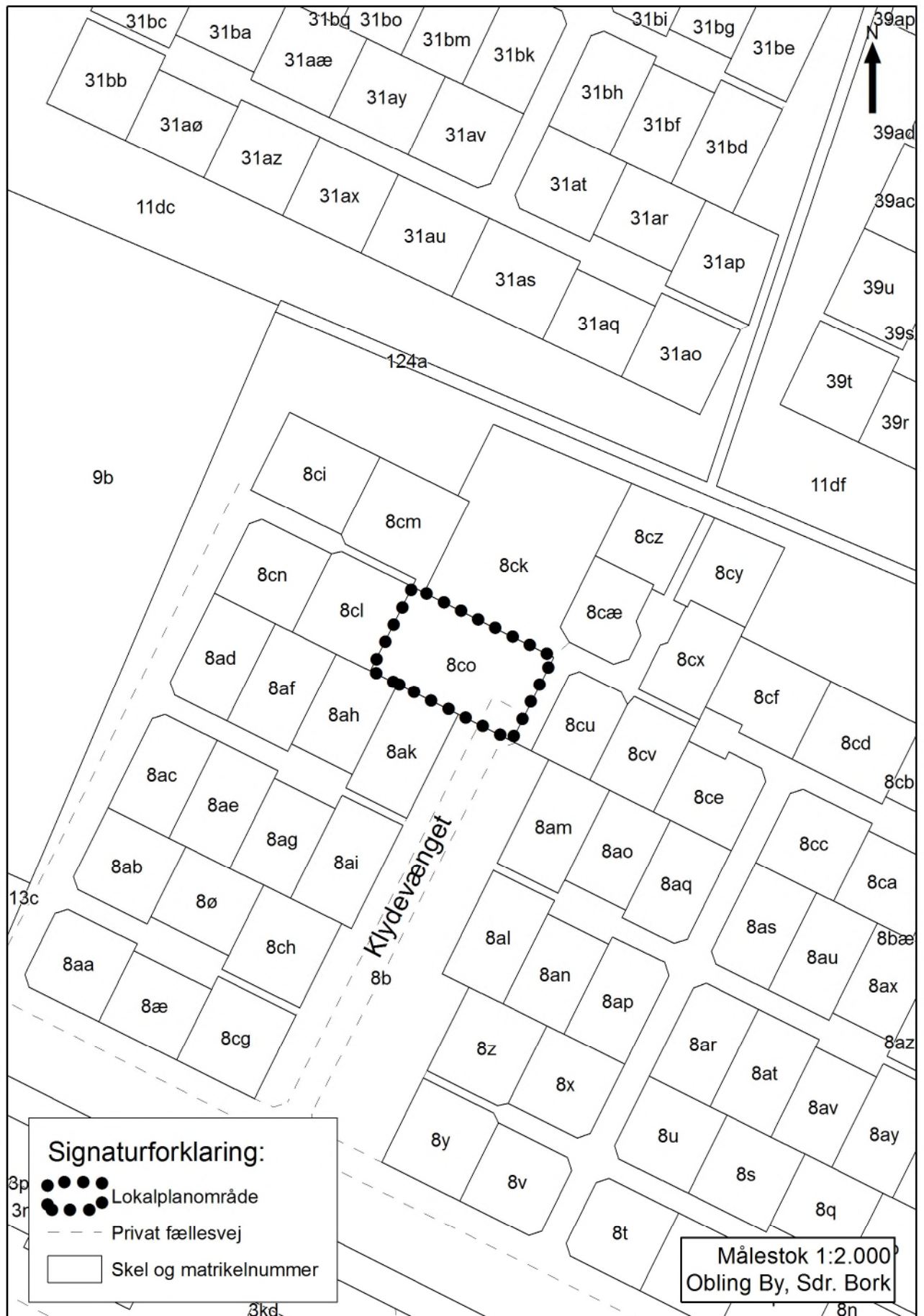
Fagchef

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 13. november 2015.

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

Område til sommerhusformål, Klydevænget ved Falen, Bork



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 393

Område til sommerhusformål, Klydevænget ved Falen, Bork

