

Lokalplan nr. 425

for et område til rekreative fritidsformål
ved Ånumvej, Skjern



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

23. oktober 2018



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

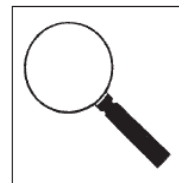
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser lokalplanområdet på flyfoto i 1:7.500.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Miljøforhold	7
Miljøvurdering	9
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	9
Servitutter	9

Planbestemmelser

Indledning	11
1. Formål	12
2. Område og zonestatus	12
3. Arealanvendelse	13
4. Udstykning	13
5. Bebyggelsens placering og omfang	13
6. Bebyggelsens udseende	14
7. Ubebyggede arealer	16
8. Veje, stier og parkering	17
9. Tekniske anlæg	18
10. Miljø	18
11. Grundejerforening	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	18
14. Servitutter	18
15. Retsvirkninger	19
Forslag til lokalplan	20
Endelig lokalplan	20
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	20
Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig 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 overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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, 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.

Kortbilag, der består af:

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.

Øvrige bilag kan være kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, 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 4 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter 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 kan planen vedtages 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 vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, 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.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2017-2029. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.



*Lokalplanområdets afgrænsning.
Luftfoto optaget i 2017.*

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan nr. 425 er udarbejdet for at imødekomme et ønske om at indrette kontor, showroom og overnatningsfaciliteter i form af primitiv lejrplads samt at fortsætte den hidtidige anvendelse af ejendommen til kursus- og konferenceformål.

Anvendelsesændringen forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan for området, og hensigten med lokalplan nr. 425 er således at foretage mindre ændringer i anvendelsesbestemmelserne i forhold til den gældende Lokalplan 73A. Forslaget medfører ingen ændringer af bygninger eller lokalplanområdet som helhed.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 8. august 2017, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til rekreative fritidsformål.

Redegørelse

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i landzone ved Ånumvej øst for Skjern by. Området afgrænses mod nord af Ånumvej og på de tre øvrige sider af skovmæssig beplantning. Området er 8.090 m² og anvendes i dag til kursus- og konferenceformål samt til lokale aktiviteter for Senior- og Ungdomsafdelingen i Skjernådalens Lystfiskerforening.

Der ligger tre bygninger på ejendommen. Disse er bygget i forlængelse af hinanden. Den eksisterende bebyggelse er en tidligere skole (Albæk Gl. Skole), som er opført i 1924. Hovedbygningen har et samlet bygningsareal på 206 m² og er i én etage med udnyttet tagetage på 165 m². Bygningen er registreret med et erhvervsareal på 371 m².

Nord for hovedbygningen ligger endnu en bygning fra 1924 på 77 m². I forlængelse heraf ligger et udhus på ca. 25 m².

Området er omfattet af Lokalplan 73A, for et område til rekreative- og fritidsformål.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i det åbne land ved Ånumvej, som er en kommunevej og forbindelsesvejen mellem Skjern og Borris. Der er busforbindelse til Skjern og Borris. Området har adgang til Ånumvej via eksisterende overkørsel. Der er gode oversigtsforhold til vejen, som ligger som en lige strækning ved ejendommen.

Nord og vest for området ligger fredskoven Lundens Plantage. Også områderne mod syd og øst er beplantet, men arealerne er ikke omfattet af fredskovpligt.

Længere mod syd ligger Skjern Å med omkringliggende naturskønne arealer, herunder beskyttede enge, moser og overdrev.

Ca. 4 km sydøst for lokalplanområdet ligger et militært øvelsesområde, Borris Skydeterræn.

Lokalplanens indhold

Disponering

Området disponeres som eksisterende forhold, hvor den primære bygningsmasse og parkeringsarealer er placeret i den nordlige del af lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til rekreative feriefritidsformål, herunder kursus- og konferenceformål, foreningsformål, kontor, showroom og overnatningsfaciliteter.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, A og B.

Delområde A kan anvendes til rekreative feriefritidsformål, herunder ungdoms-, forenings-, turist-, kursus- og konferenceformål samt kontor, showroom og én helårsbeboelse. Den primære bygningsmasse skal opføres inden for delområde A.

Delområde B kan anvendes til primitiv lejrplads med shelters og bålhytte. Her kan etableres midlertidig teltlejr for deltagere i de spejder- og ungdomsarrangementer, der afholdes på stedet, samt en primitiv lejrplads for kanogrupper og lignende brugere af Skjern Å Naturområde. Teltlejr og primitiv lejrplads må i alt højst omfatte telte til 60 personer.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten inden for området må ikke overstige 8 %. Bebyggelsesprocenten svarer til eksisterende forhold, dog med mulighed for at udføre bebyggelse inden for byggefelt 1 og 2 i 1½ etage samt opføre ca. 30 m² primitiv bebyggelse inden for delområde B.

Egentlig byggeri skal placeres inden for byggefelter 1 og 2 i delområde A. Der kan derudover opføres primitiv bebyggelse som shelters eller bålhytte i byggefelt 3 og midlertidige telte nærmere skel, dog ikke nærmere end 2,5 m fra skel.

Lokalplanen indeholder krav til bebyggelsens udseende ved renovering af og opførelse af ny bebyggelse inden for byggefelt 1 for at sikre at den gamle skolebygning renoveres i den oprindelige byggestil med store, opsprossede vinduesfag i træ og blank murværk i rød, håndstrøgen tegl.

Inden for delområde B skal shelters udføres i træ. Fælles for al bebyggelse inden for lokalplanen er, at farver skal holdes i en afdæmpet jordfarveskala, for at sikre sammenhæng med det omgivende landskab.

Trafik

Vejadgang til området sker via eksisterende overkørsel til Ånumvej nord for lokalplanområdet. Parkering skal herfra ske inden for udlagt parkeringsområde i den nordlige del af lokalplanområdet.

Landskab og beplantning

Størstedelen af ejendommen er ubebygget, og lokalplanen lægger ikke op til en væsentlig udvidelse af bygningsmassen på ejendommen. På ubebyggede arealer må der dog – foruden parkeringsplads – etableres teltlejr, boldbaner og andre anlæg til de udendørsaktiviteter, der naturligt knytter sig til områdets anvendelse.

Ubebyggede arealer skal i øvrigt henligge som enten have eller naturområde.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) 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.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til kursus- og konferenceformål samt til lokale aktiviteter for Senior- og Ungdomsafdelingen i Skjernådalens Lystfiskerforening. Området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet.

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde.

Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil

skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinje afkastet af Lundenæs Plantage. Det følger af naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1, at der ikke må placeres bebyggelse inden for en afstand af 300 m fra skove. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 6, gælder forbuddet i stk. 1 ikke for bebyggelse, campingvogne og lignende i landzone, der er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i bl.a. planlovens § 36, stk. 1, nr. 5. Den nævnte undtagelsesbestemmelse i planloven omfatter bl.a. byggeri, der - som i dette tilfælde - udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i planloven. Realiseringen af lokalplanen kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen.

Det vurderes endvidere, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke skov og skovbryn væsentligt, idet egentlig byggeri skal placeres inden for byggefeltet mere end 18 m fra skel. Der kan dog opføres mindre sekundær bebyggelse som shelters og midlertidige telte nærmere skel, dog ikke nærmere end 2,5 m fra skel.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 00rf051 i Kommuneplan 2017-2029 og er i overensstemmelse hermed.

Området er endvidere udpeget i kommuneplanen som støjbelastet areal som følge af et militært øvelsesområde og område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens udpegninger.

Lokalplan nr. 73A

Eksisterende lokalplan nr. 73A ophæves i sin helhed ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Miljøforhold

Opvarmning

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Varmeplan. Der skal etableres individuel varmemforsyning.

Redegørelse

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

Vandforsyning

Området ligger inden for Aquatarium og Vandværks Østs forsyningsområde.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med drikkevandsinteresser (OD), dog udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsopblande (FI), indsatsområder (IO).

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til rekreative fritidsformål, hvilket vurderes ikke at medfører risici for grundvandet.

Kloakering

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der oprettes eget nedsivningsanlæg, som skal opfylde gældende bestemmelser.

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.

Renovation

Der skal udlægges areal til opsamling af affald i henhold til Ringkøbing-Skjern Kommunes gældende regulativer.

Støj

Lokalplanen åbner mulighed for overnatningsfaciliteter i form af primitiv lejrplads, hvilket er en støjfølsom anvendelse. Lokalplanen åbner ikke mulighed for støjforurenende aktiviteter.

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszone for militært øvelsesområde, Borris Skydeterræn, ca. 4 km sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i yderste kant af støjkonsekvenszonen, og grundet eksisterende beplantning og afstanden mellem lokalplanområdet og øvelsesområdet, vurderes eventuel støj fra øvelsesområdet ikke at være til væsentlig gene inden for lokalplanens område.

Det vurderes at trafikmængden på Ånumvej er så lille, at den ikke medfører støj, der overstiger grænseværdierne.

Trafik

Lokalplanområdet ligger i landzone syd for kommunevejen Ånumvej. Der er gode oversigtsforhold til og fra ejendommen.

Trafikbelastning af Ånumvej vurderes kun øget i et begrænset omfang ved virkeliggørelse af lokalplanen, idet ejendommen allerede anvendes til kursus- og konferenceformål.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj.

En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse.

Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, mens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologisk undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse 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 "Vejledning til bygherrer – arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 4 i forslag til Lokalplan nr. 425.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til støj fra militært øvelsesområde og trafik til og fra området.

Lokalplanområdet ligger i yderste kant af støjkonsekvenszonen, og grundet eksisterende beplantning og afstanden mellem lokalplanområdet og øvelsesområdet, vurderes eventuel støj fra øvelsesområdet ikke at være til væsentlig gene inden for lokalplanens område.

Lokalplanens realisering vil muligvis medføre en større trafikmængde til og fra lokalplanområdet som følge af lokalplanområdets anvendelse til showroom samt kursus- og konferenceformål. Anvendelsen til kontorformål vil ligeledes medføre en mere konsekvent trafik i dagligdagen. Dog vurderes forøgelsen af daglig trafik til og fra ejendommen at være beskedent.

De positive konsekvenser af planens realisering relaterer sig til kultur- og fritidsliv, idet der åbnes mulighed for flere relaterede aktiviteter. Særligt indretning af overnatningsfaciliteter kan bidrage

til en større udnyttelse af kursus- og konferencefaciliteterne. Lokalplanens anvendelsesudvidelse kan således give en synergieffekt.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Erhvervsstyrelsens administration af sommerhusloven (LBK nr. 949 af 3/7 – 2013)

Ifølge sommerhusloven §1 skal ejere og brugere af fast ejendom have tilladelse til erhvervsmæssig udlejning til overnattende gæster, medmindre det lejede skal anvendes til helårsbeboelse. Det vil sige, at erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til overnattende ferie- og fritidsgæster kræver tilladelse.

Dog kræves der ikke tilladelse hvis der til en selvstændig erhvervsvirksomhed (f.eks. hotel/motel, pensionat, vandrehjem, konferencevirksomhed eller fiskelodge) som modtager overnattende gæster tilknyttes en mulighed for servering. (Sommerhusloven §1, stk. 4).

Men vær opmærksom på at det kræver tilladelse såfremt der til den ovennævnte selvstændige erhvervsvirksomhed tilknyttes huse eller hytter til udlejning for mere end 5 nætter ad gangen. (Sommerhuslovens §1, stk. 4) Det vil sige, at ferie- og fritidsudlejning af nybyggeri for mere end 5 nætter i tilknytning til f.eks. en erhvervsmæssig drevet selvstændig fiskelodge kræver tilladelse.

Er et eventuelt nybyggeri til udlejning til overnattende konferencegæster tilknyttet en selvstændig drevet konferencevirksomhed, så kræver denne udlejning ikke tilladelse.

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 f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen

Redegørelse

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, *skal* der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

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

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

Matr.nr. 2am, Lundenæs Hgd., Skjern Jorder.

Tinglyst: 06.10.2005

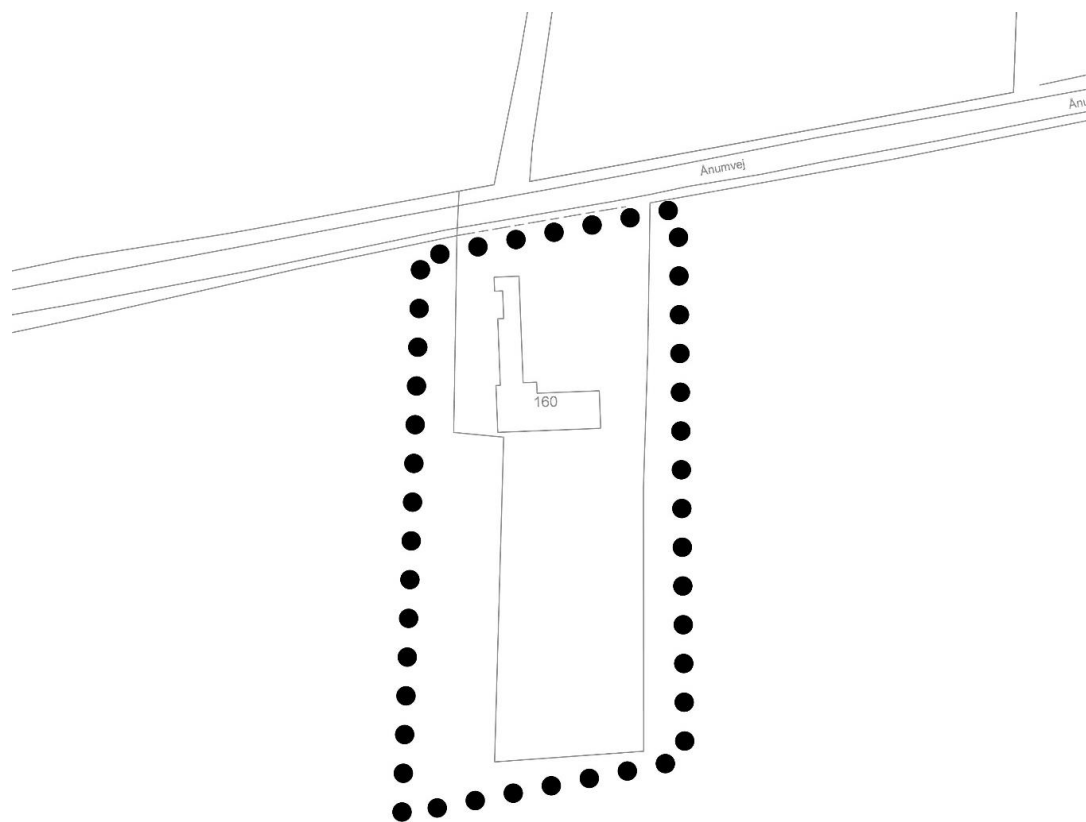
Titel: Lokalplan nr. 73A

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Tinglyst: 25.06.2014

Titel: Deklaration om begrænset råderet.

Påtaleberettiget: Civilstyrelsen.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:500.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.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 nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til rekreative feriefritidsformål, herunder kursus- og konferenceformål, foreningsformål, kontor, showroom og ca. 80 overnatninger årligt i form af primitiv lejrplads såsom telte eller shelters.

at sikre, at bebyggelse og anlæg indpasses i omgivelserne under respekt for såvel landskabet som øvrige lokale forhold.

at sikre gode vejadgangs- og parkeringsforhold.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: matr.nr. 2 am Lundenæs Hgd, Skjern Jorder. samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2. Delområder

Lokalplanområdet inddeles i to delområder som vist på kortbilag 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal fastholdes i landzone.

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

2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, parkering samt tekniske anlæg jf. lokalplanens punkt 3, 5 og 8, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

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

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde A

Delområde A må kun anvendes til rekreative feriefritidsformål, herunder ungdoms-, for- enings-, turist-, kursus- og konferenceformål samt kontor, showroom og én helårsbeboelse.

3.2. Delområde B

Delområde B må kun anvendes til primitiv lejr- plads, og primitiv bebyggelse som f.eks. shel- ters eller bålhytte.

Primitiv bebyggelse kan f.eks. være shelters, bålhytte og lign. mindre bebyggelse til rekreative formål.

3.3. Midlertidig opstilling af telte

Inden for delområde B må der – uden for byg- gefelt - etableres midlertidig teltlejr for delta- gere i de spejder- og ungdomsarrangementer, der afholdes på stedet, samt en primitiv lejr- plads for kanogrupper og lignende brugere af Skjern Å Naturområde.

Teltlejr og primitiv lejrplads må i alt højst om- fatte telte til 60 personer.

4. Udstykning

4.1. Udstykningsforbud

Der må ikke foretages udstykning.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 8 %.

Bebyggelse på ejendommen i dag udgør 473 m² etage- meter med et bebygget areal på 308 m² iht. BBR. Be- byggelsesprocenten svarer til eksisterende forhold, dog med mulighed for at udføre al bebyggelse inden for byggefelt 2 i 1½ etage samt opføre ca. 30 m² pri- mitiv bebyggelse inden for delområde B.

5.2. Byggefelter

Ny bebyggelse og oplag må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter.

5.3. Byggefelt 1

Ny bebyggelse inden for byggefelt 1 skal opfø- res i maks. 1½ etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

5.4. Byggefelt 2

Ny bebyggelse inden for byggefelt 2 skal opfø- res i maks. 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

5.5. Byggefelt 3

Ny bebyggelse inden for byggefelt 3 skal opføres i maks. 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 3 m. Den enkelte bebyggelses grundareal må højst udgøre 10 m².

5.6. Afstand til skel

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 2,5 m.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Skiltning

Der må - udover almindeligt navne- og husnummerskilt - opsættes ét skilt under tagfod på bebyggelsen i byggefelt 1 på maks. 60x120 cm samt ét skilt ved indkørslen til ejendommen på maks. 60x120 cm. Skilt ved indkørsel skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod vej og nabo og uden for oversigts- og vejudvidelseslinjer.

Skilte må ikke være lysskilte eller elektronisk skilte, og evt. spot må ikke virke generende på omgivelserne. Skilte må ikke være bevægelige. Skilte må ikke udføres i reflekterende materialer og selvlysende farver. Billboard, rullereklamer, bannere o. lign. må ikke benyttes som permanent virksomhedsreklame.

6.2. Antenner

Antenner må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra Ånumvej.

Delområde A

6.3. Renovering

Ved renovering af den eksisterende hovedbygning, som er Albæk Gl. Skole, skal der tages udstrakt hensyn til hovedbygningens oprindelige byggestil med store, opsprossede vinduesfag i træ og blank murværk i rød, håndstrøgen tegl.

6.4. Ny bebyggelse

Ved opførelse af ny bebyggelse såvel som ved renovering af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bebyggelsen fremstår som en harmonisk helhed både i sig selv og i forhold til omgivelserne.

6.5. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur i rød, håndstrøgen tegl.

Ny bebyggelse inden for byggefelt 2 må opføres i andre materialer med dæmpede jordfarver.

Vedr. jordfarver henvises der til Dansk Center for Bygningsbevaring, Søren Vadstrups "Den klassiske pigment-farveskala" fra jan 2010

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



6.6. Bygningsdele

Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes dæmpede jordfarver. Til vinduer, døre, skodder og lignende mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

Vedr. jordfarver henvises der til Dansk Center for Bygningsbevaring, Søren Vadstrups "Den klassiske pigment-farveskala" fra jan 2010, se bemærkning til § 6.5.

6.7. Tagvinkel

Alle tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en vinkel på mellem 40° og 50° med det vandrette plan.

6.8. Tagmaterialer

Tage må kun dækkes med røde vingetegl som de traditionelle vingetegl.

Tage på sekundære bygninger må dog dækkes med andre materialer.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

6.9. Byggefelt 1

Inden for byggefelt 1 kan der opsættes kviste i form af traditionelle tagkviste med selvstændigt sadeltag eller buet tag, pultkviste eller front-/gavlkviste. Kviste og tagvinduer må tilsammen udgøre maks. 50 % af facadelængden og skal placeres i en afstand fra gavle og tagfod svarende til min. 3 tagsten.

Omfanget af kviste og tagvinduer og deres placering skal i øvrigt afstemmes med husets stil, proportioner, fagopdeling og vinduestyper.

Kviste og bygningsfremspring skal dækkes med samme tagbeklædning som hovedhuset. Mindre tagflader kan dog dækkes med andet materiale -så som kobber og zink.

Delområde B

6.10. Primitiv bebyggelse

Primitiv bebyggelse skal opføres i træ.

Ved maling af bygningsdele må kun anvendes dæmpede jordfarver eller farveløs træbeskyttelse.

Primitiv bebyggelse kan f.eks. være shelters, bålhytte og lign. mindre bebyggelse til rekreative formål.

Vedr. jordfarver henvises der til Dansk Center for Bygningsbevaring, Søren Vadstrups "Den klassiske pigment-farveskala" fra jan 2010, se bemærkning til § 6.5.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Øvrige anlæg til rekreative fritidsformål

På ubebyggede arealer må der – foruden parkeringsplads – etableres teltlejr, boldbaner og andre anlæg til de udendørsaktiviteter, der naturligt knytter sig til områdets anvendelse.

Ubebyggede arealer skal i øvrigt henligge som enten have eller naturområde.

7.2. Hegn

Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod veje skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen mod vej.

7.3. Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for arealet vist i princippet på kortbilag 3. Oplaget skal holdes samlet inden for det viste areal, og må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m eller nærmere bebyggelse end 3 m.

Udendørs oplag og lignende skal afgrænses med levende hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme. I det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet må der etableres et trådhegn i en maks. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højest 2,0 m.

7.4. Belysning

Belysning af udendørs arealer må kun udføres i begrænset omfang og kun som pullertbelysning.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang må kun ske fra Ånumvej, jf. kortbilag 3.

8.2. Overkørsel

Overkørslen skal anlægges i en bredde af maks. 5 m.

Der må ikke ske ændring af eksisterende offentlig overkørsel uden tilladelse fra Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. § 50, stk. 3 (LOV nr. 1520 af 27/12/2014).

8.3 Interne veje

Der må ikke etableres yderligere vej for kørende færdsel i området end den nødvendige adgangsvej fra Ånumvej til de anlagte parkeringspladser.

8.4. Parkering

Der skal etableres de fornødne parkeringspladser inden for parkeringsarealet, der er vist i princippet på kortbilag 3, i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsvedtægt.

Parkeringspladser må kun etableres inden for det på kortbilag 3 viste parkeringsområde og skal fremstå med grøn beplantning. Al parkering skal foregå inden for det nævnte parkeringsområde.

Parkeringspladser kan f.eks. anlægges så de er adskilt af træer eller øvrig beplantning eller på armeret græs.

8.5. Belysning

Belysning af veje og parkeringsarealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere eller som pullertbelysning.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

9. Tekniske anlæg

9.1. Forsyningsledninger

Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1. Parkeringspladser

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med § 8.4.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 73A

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 425 ophæves eksisterende lokalplan nr. 73A i sin helhed.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

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.

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.

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.

Dispensationsmuligheder

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.

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.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom 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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 15. maj 2018.



John G. Christensen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen
Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 23. oktober 2018.



John G. Christensen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen
Fagchef for Land, By og Kultur

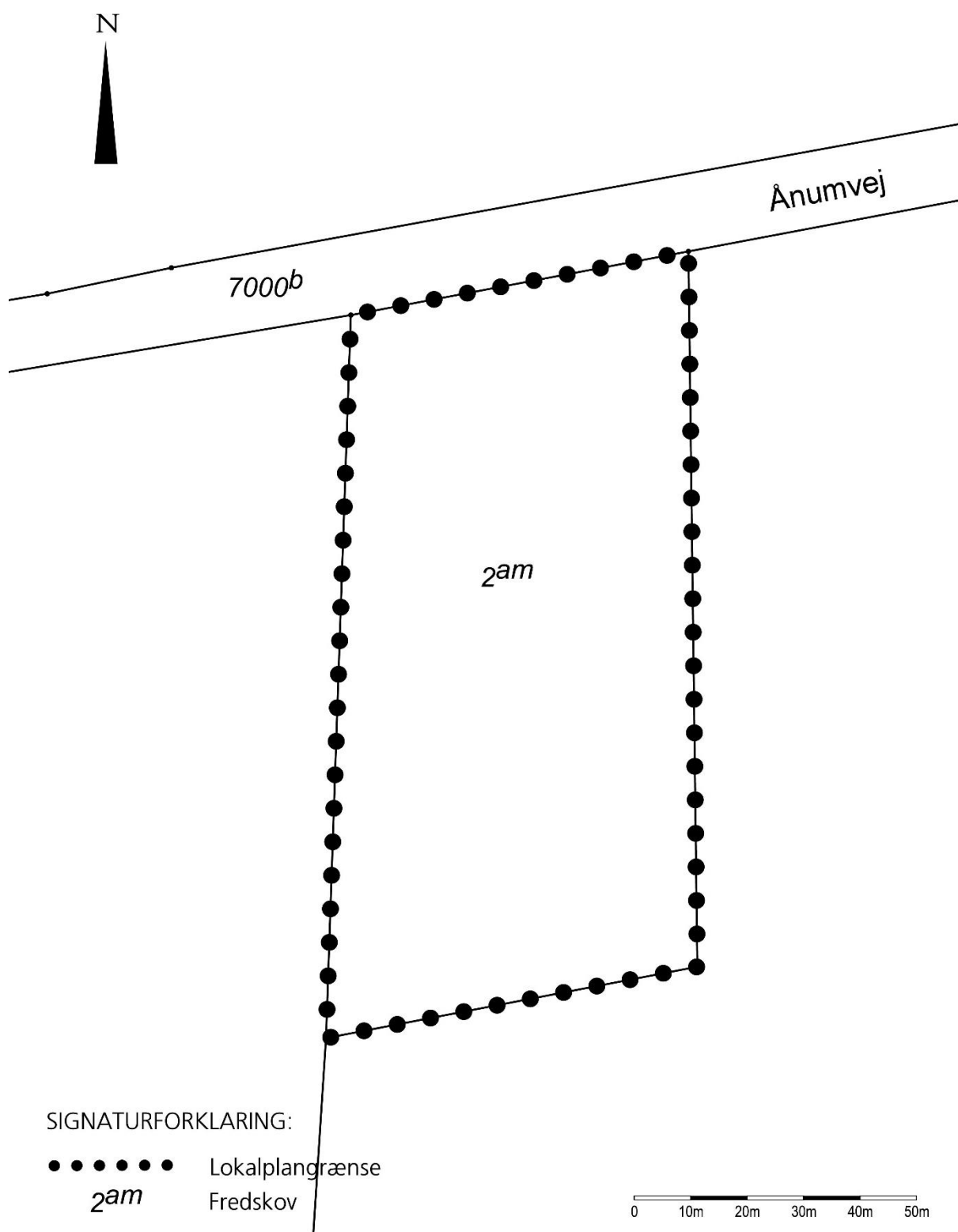
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 29. oktober 2018.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 425

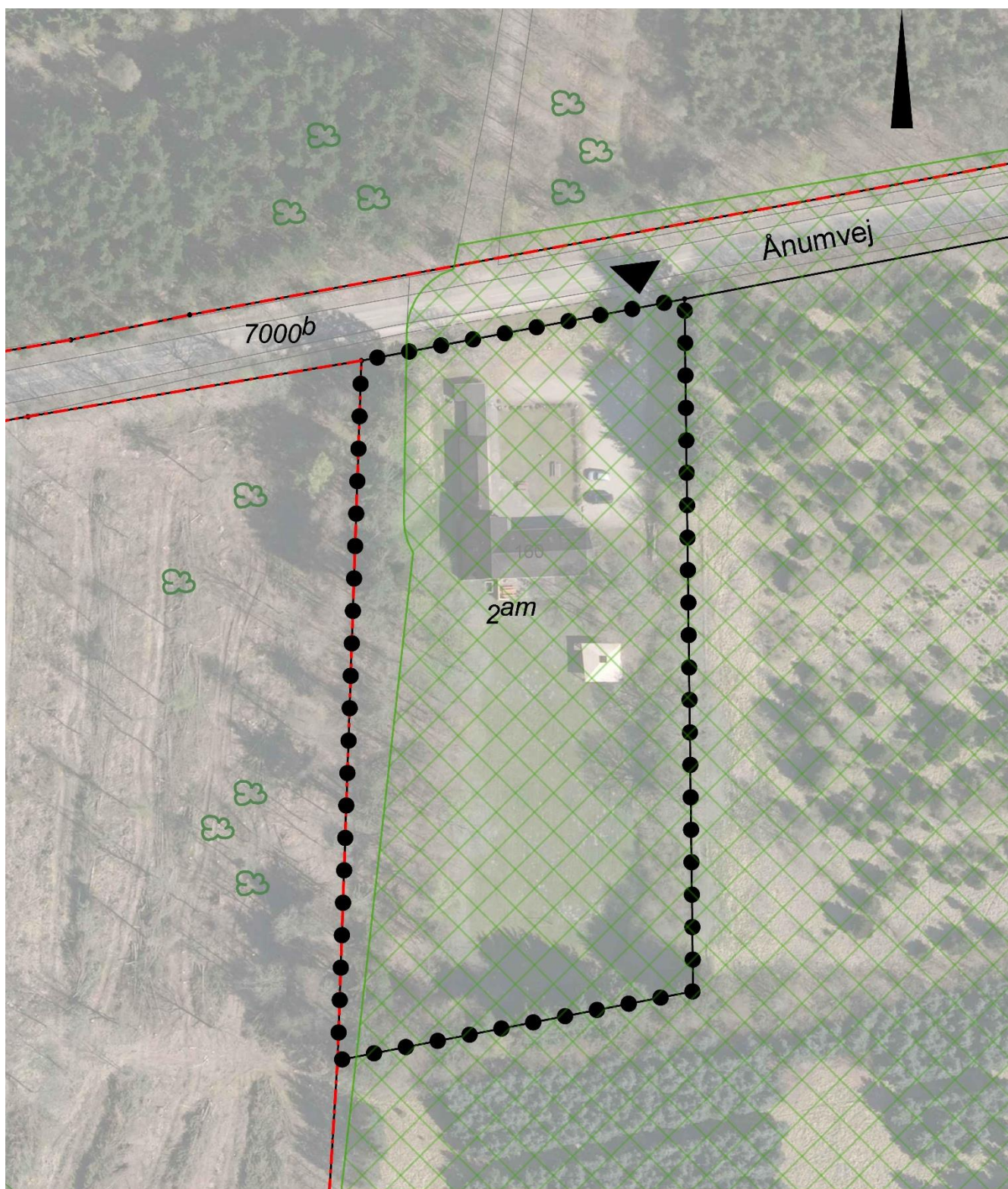
Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern



SIGNATURFORKLARING:



Fredskov



Lokalplangrænse



Skovbyggelinje



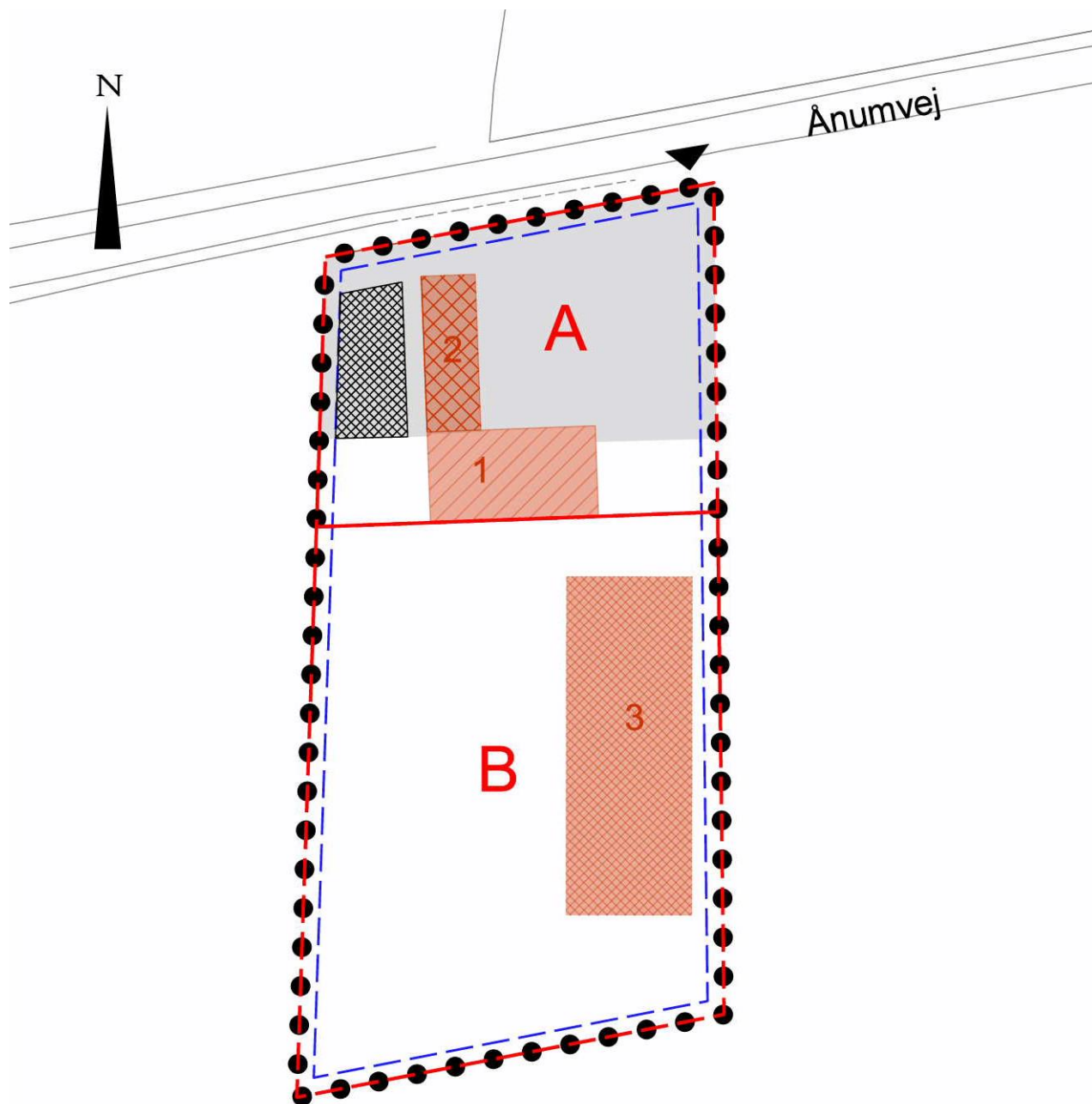
Adgangsvej

0 10m 20m 30m 40m 50m

Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 425

Rekreative fritidsformål, Ånumvej, Skjern



SIGNATURFORKLARING:

• • • • • Lokalplangrænse

--- Byggelinje

--- Delområdegrænse

A Delområde

▲ Adgangsvej

1 Byggefelt 1
2 Byggefelt 2
3 Byggefelt 3

Oplag
Parkering

0 10m 20m 30m 40m 50m