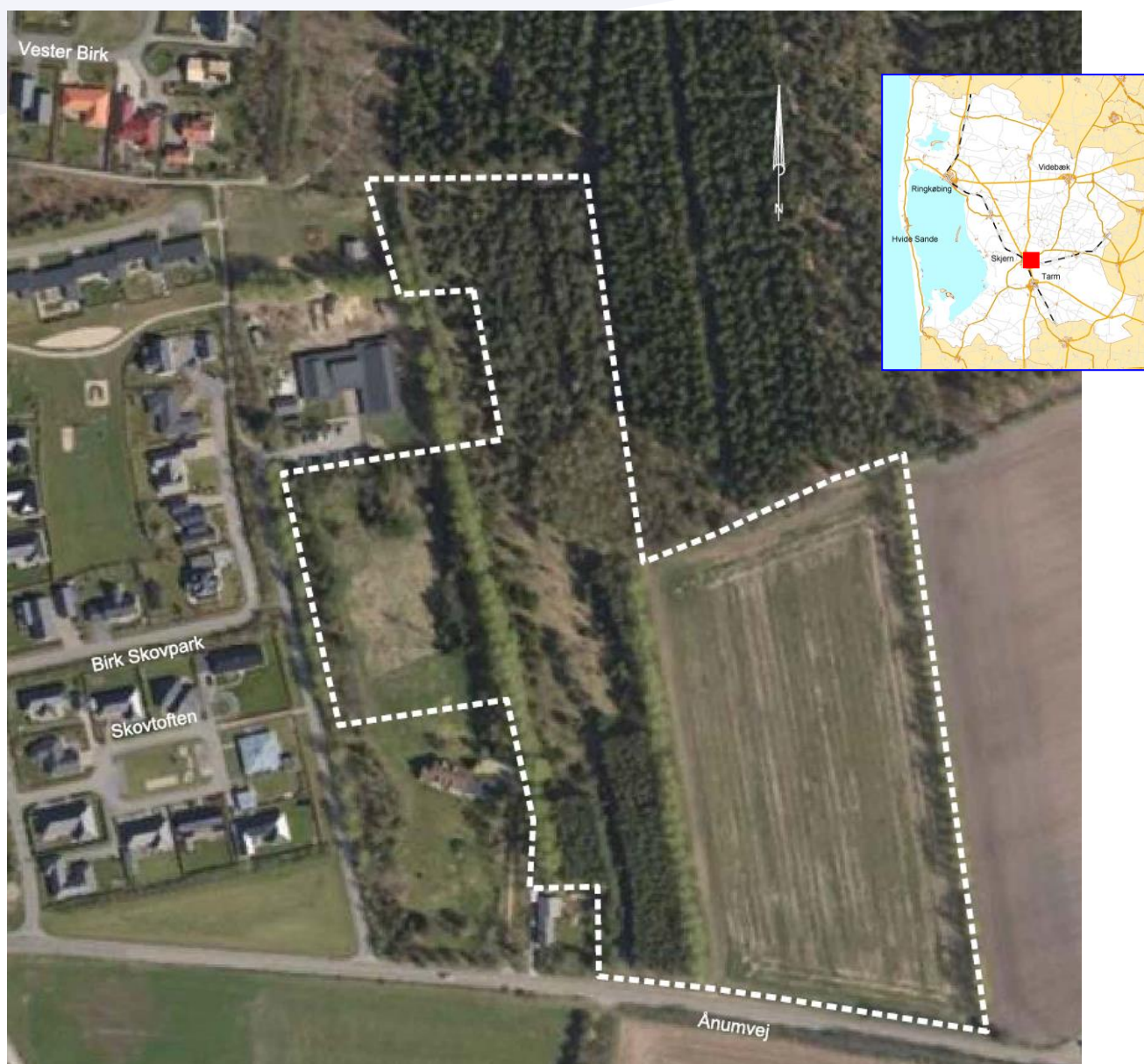


Lokalplan nr. 426

for et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern
og

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029



Ringkøbing-Skjern Kommune

9. oktober 2018



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektør Vest Aps
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 426 er endeligt vedtaget d. 9. oktober 2018

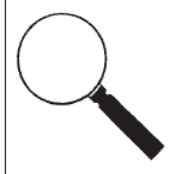
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser luftfoto med markering af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr.

Arealanvendelse



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	9
Miljøvurdering	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
Servitutter	12

Planbestemmelser

Indledning	13
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	15
4. Udstykning	15
5. Bebyggelsens placering og omfang	16
6. Bebyggelsens udseende	17
7. Ubebyggede arealer	19
8. Veje, stier og parkering	21
9. Tekniske anlæg	21
10. Miljø	23
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	24
13. Lokalplan og byplanvedtægt	25
14. Servitutter	25
15. Retsvirkninger	25
Forslag til lokalplan	27
Endelig lokalplan	27
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	27

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4
Beplantningsplan	Bilag 5



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, 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.

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.

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

neplanens 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.

Kommuneplantillæg nr. 4

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

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4000. Luftfoto optaget i 2016.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af en nyt boligområde i den østlige del af Skjern ved Ånumvej - med nærhed til naturen og tæt på rekreative arealer i Skjern Birk Plantage.

Den nordligste del af lokalplanområdet er udlagt som rekreativt areal i kommuneplanen og bliver til et boligområde ved lokalplanens vedtagelse. Arealet har ikke været offentligt tilgængeligt, idet det har været indhegnet

Området er beliggende indenfor et område som er udpeget til potentielt fremtidigt boligområde i kommuneplanen. Området er ikke rammelagt, men indikerer alene en fremtidig udviklingsretning for Skjern by. Projektet kræver at området udlægges til boligformål i kommuneplanen.

Lokalplanen giver mulighed for at boligerne kan opføres som en blanding af tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse med mulighed for større byggegrunde.

Økonomi og Erhvervsudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 8. august 2017 at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til boligformål.

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Skjern. Området udgør et areal på ca. 6 ha. Arealet er beliggende i landzone. Området fremstår i dag som et grønt område med spredt skovbevoksning og dyrkede jordbrugsarealer. Områdets arealer er overvejende flade.

Området vejforsynes i dag fra Ånumvej som leder ud til Ringvejen. En markvej fra Ånumvej forbinder området mod nord til Skjern Birk Plantage.



Markvejen fra Ånumvej som i dag forbinder området med Skjern Birk Plantage

Lokalplanområdets omgivelser

Området er beliggende i den østlige del af Skjern by. Området afgrænses mod syd af Ånumvej. Mod øst afgrænses området af dyrkede jordbrugsarealer. Mod nord afgrænses området af Skjern Birk Plantage. Plantagen er fredskov og naboerne til plantagen må derfor finde sig i de ulemper plantagen giver i form af nedfaldne blade og grene m.m. Skjern Birk Plantage er et rekreativt område med mange stier. Den tætte beliggenhed til det rekreative område er med til at gøre lokalplanområdet attraktivt.

I vestlig retning er området afgrænset af adgangsvejen til børnehaven Skovlykke samt to enfamiliehuse, som er beliggende i landzone. Lokalplanområdets omgivelser kan ses på luftfotoet på side 5.



Skovbrynet ved Skjern Birk Plantage

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Området anvendes til en blanding af tæt-lav og åben-lav bebyggelse med grunde fra 300- ca. 3000 m² samt fælles friarealer til rekreative formål.

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder.

Delområde I kan anvendes til en blanding af tæt-lav på grunde fra 300-700 m² og åben-lav og boligbebyggelse på grunde fra 700-1400 m². Tæt-lav bebyggelsen kan opføres som f. eks. Gårdhavehuse.

Delområde II kan anvendes til åben-lav bebyggelse på grunde fra 700-1400 m².

Delområde III kan anvendes til åben-lav bebyggelse på grunde fra 700-3000 m².

Delområde IV udlægges til fælles friareal for hele området. Der udlægges areal til støjvold mod Ånumvej og beplantningsbælte mod den eksisterende bebyggelse mod vest.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 50 nye boliger, hvoraf 8 grunde kan være op til 3000 m². Der kan opføres fra 9 til 23 åben-lav boligbebyggelse på grunde på op til 1400 m² og op til 24 tæt-lav boligbebyggelse på grunde mellem 300 og 700 m².

Bestemmelserne om udstykning giver mulighed for en varieret grundstørrelse og en blanding af de forskellige boligtyper på de enkelte boligveje.

Bebyggelse

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

Bebyggelsen må opføres med maksimum 2 etager med en maksimumshøjde på 8,5 m.

Vej og stier

Der etableres vejadgang til hele området fra Ånumvej via en ny overkørsel. Vejene etableres som et lukket vejsystem bestående af en fordelingsvej og mindre boligveje.

Der etableres en fremtidig intern vej til de to eksisterende enfamiliehuse som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. De to ejendomme kan anvende den interne vej. De to overkørsler til Ånumvej kan efterfølgende slettes, således at Ånumvej bliver mere trafikssikker.

Der etableres stier i lokalplanområdet som forbindes med det eksisterende stisystem.

I nordlig retning forbindes området til Skjern Birk Plantage med den nuværende adgang til plantagen.

Mod vest etableres der en sti fra boligvejene til adgangsvejen til børnehaven som har forbindelse til det øvrige stisystem i Skjern.

Mod øst forbindes området med et eventuelt fremtidigt boligområde via en sti gennem det grønne fællesareal i lokalplanområdet.

Mod syd giver adgangsvejen til området adgang i retning ned mod de rekreative arealer ved Skjern Ådal. Der er i dag ikke direkte forbindelse til Ådalen. En direkte forbindelse til Ådalen afhænger af det stisystem, som fremover tilvejebringes på arealet som er udlagt til område til centerformål syd for Ånumvej og at tunnelen under jernbanen bliver etableret, således som det er skitseret i lokalplan nr. 402.



Lokalplanens stier og veje og forbindelse til det øvrige sti og vejnet.

Landskab og beplantning

Den nuværende spredte beplantning indenfor lokalplanområdet ønskes delvist bevaret i bedst muligt omfang. Den nuværende bevoksning vil blive anvendt til at skabe et boligområde, hvor bebyggelsen flyder ind i skoven. For at forstærke det skovmæssige udtryk bliver der i forbindelse med byggemodningen udarbejdet en samlet beplantningsplan for området. Beplantningsplanen kan ses i bilag 5.

Beplantningsbæltet mod øst vil blive bevaret og forstærket.

Miljø

Det vurderes at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger vil kunne overholdes for området. Der gives dog mulighed for etablering af støjvold mod Ånumvej, såfremt de vejledende støjgrænser mod forventning ikke kan overholdes.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområde

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.

Natura 2000 områder

Lokalplanområdet ligger ca. 1300 meter fra Skjern Ådal, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Udpegningsgrundlaget skyldes bl.a. forekomsten af den truede planteart vandranke, Skjern Å-laksen, Hav-, Flod- og Bæklampret samt forekomster af Odde og Grøn Køllegræs. Truslen mod Skjern Å området er bl.a. næringsstoffertilførsel med efterfølgende tilvoksning af naturområderne.

Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke vil få konsekvenser for de udpegede Bilag IV arter eller bevirke en større næringsstoffertilførsel end tilfældet er i dag.

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

Baggrunden herfor er bl.a. at boligområdet er beliggende ca. 1300 meter fra Natura 2000-området og arealet er dyrket landbrugsareal og spredt bevoksning. Ændringen vil ikke betyde væsentlig forringelse af naturkvaliteten.

Skove

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17, der vedrører skovbyggelinjer. Skovbyggelinjen udløses af Skjern Birk Plantage, som er fredskov. Indenfor skovbyggelinjer er der forbud mod bebyggelse. Træerne i udkanten af skoven er ca. 12 – 15 m høje og træerne længere inde i skoven er ca. 17 – 20 m høje.

Miljøstyrelsen har givet en forhåndstilkendegivelse af at skovbyggelinjen kan reduceres til 20 m.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 blev vedtaget af byrådet den 15. august 2015.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 39of078 og 39rf119 i kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen omfatter et større areal, som ikke er omfattet af rammebestemmelser. Desuden er der ikke overensstemmelse mellem lokalplanens anvendelsesbestemmelser og rammebestemmelserne i de nuværende rammer.

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

Kommuneplantillægget udlægger et nyt område til boligformål og der lægges noget til det rekreative område Skjern Birk Plantage, se skitse til højre.

I den nordlige del af lokalplanområdet bliver området, som er udlagt til offentlige formål mindre (børnehave) og en del af området som er udlagt til rekreative formål (Skjern Birk plantage), bliver til boligformål, se skitse til højre.



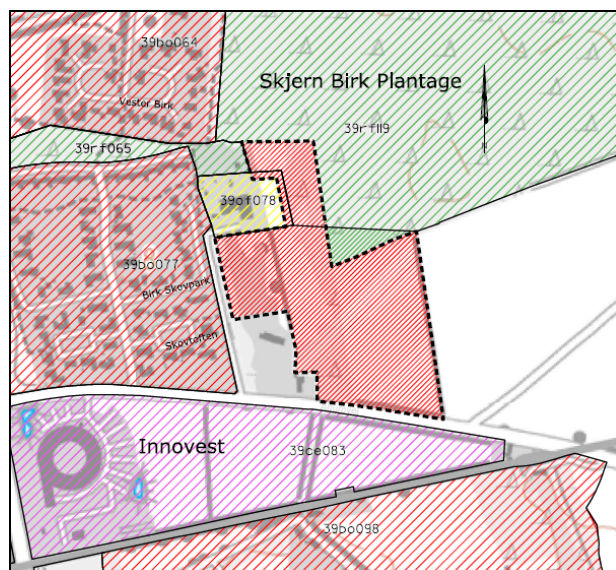
De nuværende rammer i kommuneplanen.

Lokalplan 80A

Lokalplan 80A udlægger et mindre område til offentlige formål, herunder børnehave.

Den del der berøres af nærværende lokalplan, er et ca. 5 m bredt bælte mod øst og et 10 m bredt bælte mod nord.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 426 ophæves lokalplan 80A for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.



De nye udlæg i kommuneplanen og ændringerne i rammerne er vist med tæt rød og tæt grøn skravering.

Kommuneplantillæg nr. 4 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Skatteforhold

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Arealet der er

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

bragt i byzone ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse. Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2017 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomskatten i 2019.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern kommunes anvisning.

Hvis byggeriet opføres som lavenergibebyggelse skal Ringkøbing-Skjern Kommune meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektivt varmesyningsanlæg, hvis dette ønskes jf. Planlovens § 19 stk. 4.

Alternativt skal bebyggelsen forsynes med individuel varme til at dække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand. Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftalen og vedtægter for grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at der ikke etableres anlæg, der kan være generende for naboerne.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper og lignende.

Der vil blive udarbejdet et projektforslag til varmesyningsanlæg.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand, f.eks. til toiletskyl, bilvask og vanding kan ske ved opsamlet regnvand. Der kan etableres fælles anlæg til regnvandsopsamling/genanvendelse. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Brandhaner

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der

skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

Grundvand

Lokalplanområdet er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI) og indsatsområder (IO).

Området er udlagt som indvindingsopland til Skjern Øst Vandværk.

Det vurderes, at etablering af boliger og rekreative grønne arealer ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. En stor del af planområdet friholdes for bebyggelse og befæstede arealer og udlægges til friarealer, der sikrer stor grundvandsdannelse. Yderligere stilles der i lokalplanen vilkår om, at den enkelte ejendom maksimalt må befæstes med vandtæt belægning på 50 pct. af grundens areal, hvorved der sker så stor naturlig grundvandsdannelse som muligt.

Området er ikke egnet for nedsivning.

Lokalplanen udlægger et større grønt areal til fællesarealer, hvor der kan etableres et mindre søområde (forsinkelsesbassin).

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Området er ikke egnet for nedsivning og der etableres separat kloakering.

Såfremt det er muligt skal regnvand forsinkes på egen grund inden udledning eller behandles på egen grund enten ved nedsivning eller opsamling til eget brug.

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem. Der skal i den forbindelse udarbejdes et tillæg til Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan.

Jordforurening

Der er ikke oplyst forureningsforhold efter jordforureningsloven i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt være omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (BEK nr. 895 af 3. juli 2015) sideløbende med lokalplanprocessen.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside.

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

Placering af affaldsbeholdere skal følge regulativet for husholdningsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

Trafikstøj

I henhold til Planlovens § 15a må en lokalplan ikke udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse mod støjgener. I boligområder må støjniveauet fra veje ikke overskride L_{den} 58dB.

Ifølge kommuneplanens retningslinje om "Transport og Infrastruktur" anbefales at nye boligområder planlægges med en afstand til overordnede vejstrækninger på 100-200 m.

Afstanden fra Ånumvej til de nærmeste boliger er ca. 20 m. Ringvejen, som er en overordnet vejstrækning, er ca. 330 meter fra afgrænsningen af lokalplanområdet.

Lokalplanen gør det muligt at etablere en støjvold ud mod Ånumvej.

Støj fra skydebane

Der er en eksisterende skydebane på Ånumvej, som ligger i en afstand af 100 m fra den nærmeste boliggrund i lokalplanen. Der vil i perioder kunne forventes støj fra skydebanen.

Landbrug

Det vurderes, at de nærmeste ejendomme med landbrugspligt ikke vil blive påvirket af den nye lokalplans placering. Nærmeste landbrug med

større husdyrhold ligger ca. 300 meter fra lokalplanområdet.

Det kriminalpræventive Råd

Kriminalitetsforebyggende foranstaltninger

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

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

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

For eksempel:

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

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

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven 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.

ARKVEST har udtalt følgende:

Arkæologi Vestjylland har set på arealet nord for Ånumvej, Skjern. Det ansøgte areal befinder sig inden for et område, hvor museet ikke uden en

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

forudgående forundersøgelse kan udtale sig om, hvorvidt der er fortidsminder og deres væsentlighed. Topografisk er det forventeligt, at der kan være fortidsminder på arealet. Desuden er der i nærområdet i 2003 registreret højryggede agre ved Birk Skovpark samt dele af en jernalderbo-plads under det nuværende Innovest. En forundersøgelse vil give museet mulighed for at komme med en gældende udtalelse for arealet og de evt. fortidsminders bevaring og væsentlighed. I forbindelse med en forundersøgelse kan arealet deles op i 3 områder.

- Vest: ældre bebyggelse mod syd mod Ånumvej samt yngre gård mod nord. Undergrunden er sandsynligvis ikke reolpløjet og kan derfor delvis forundersøges.
- Midt: er sandsynligvis beplantet i 1900-92 og uvist hvor dybt der da blev pløjet. Muligvis spændende vådområde i midten. Der skal sandsynligvis fjernes træer og buske på store dele af området inden en evt. forundersøgelse.
- Øst: kan forundersøges systematisk.

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 6 i forslag til Lokalplan nr. 426.

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.

Der inddrages et eksisterende landbrugsareal til boligformål. Arealerne er ved planens udarbejdelse udlagt som et potentielt fremtidigt boligområde i kommuneplanen. Med kommuneplantillægget foretages der en indbyrdes justering af rammeområdernes afgrænsning. Arealet udlægges til boligformål. Desuden foretages der mindre rettelser af rammebestemmelserne.

Der vil ske en trafikforøgelse ad Ånumvej, dog ikke af væsentlig betydning.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Miljøstyrelsen

Ringkøbing-Skjern kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan søgt om forhåndsudtalelse fra Miljøstyrelsen om at få ophævet skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet. Miljøstyrelsen har tilkendegivet, at de har i sinde at reducere skovbyggelinjen til 20 m indenfor området omfattet af lokalplanen. Ophævelsen af beskyttelseslinjen sker først efter endelig vedtagelse af lokalplanen og efter konkret ansøgning fra kommunen, når lokalplanen er vedtaget.

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i

Redegørelse

Lokalplan nr. 426

For et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern

medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugs-ejendom.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold før Landbrugsstyrelsen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på matr. Nr. 18a V. Birk, Skjern Jorder er ophævet.

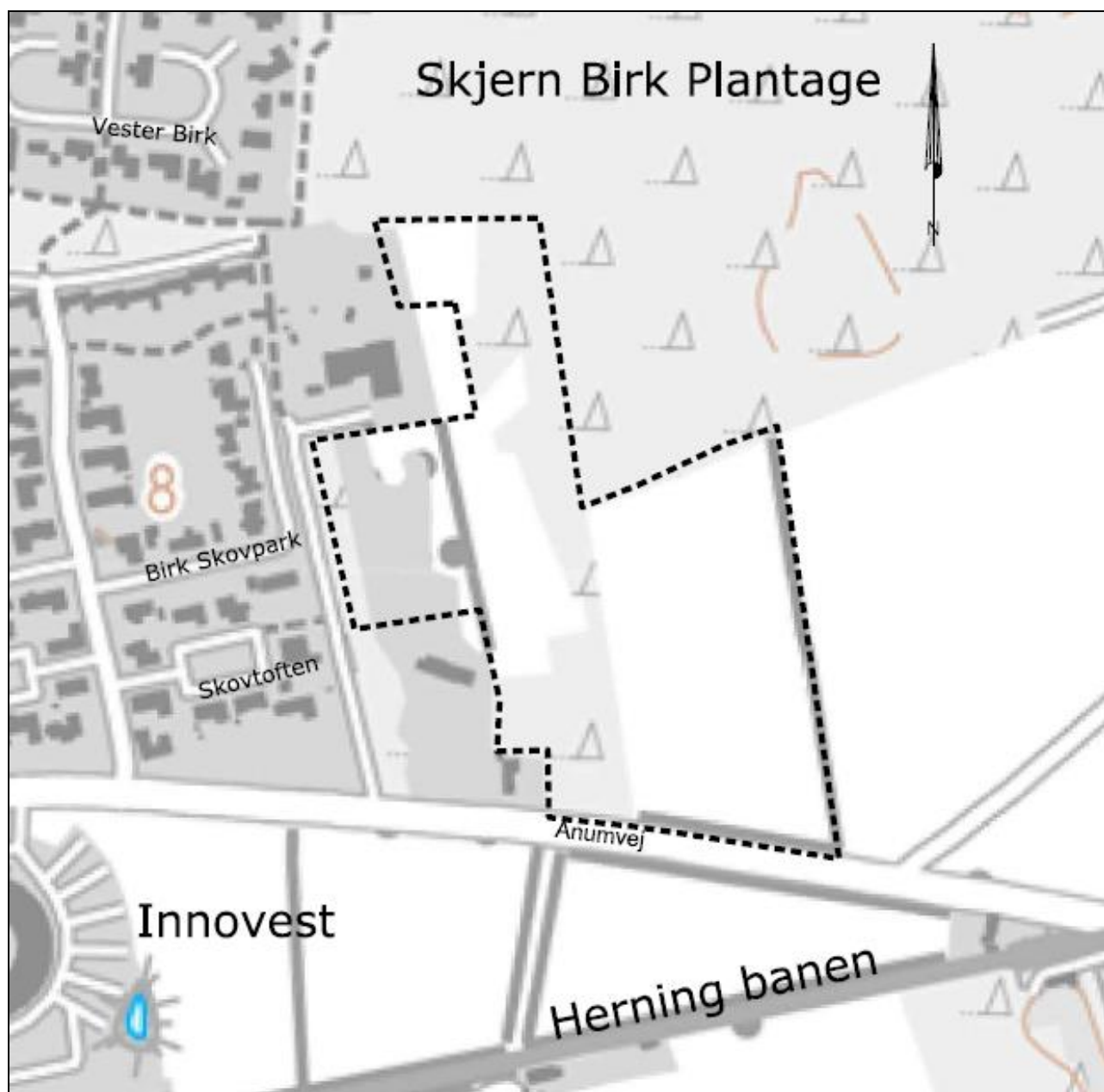
Servitutter

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 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 gravefore-spørgslen 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 der ikke registreret nogen 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.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca:1:3000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (BEK nr. 1529 af 23. november 2015), 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 nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål,

at der er mulighed for at variere størrelserne på boliggrundene i boligområdet.

at der etableres et fælles grønt område

at sikre, at der udlægges arealer til et sammenhængende stinet, der forbinder lokalplanområdet med de omliggende boligområder

at der sikres adgang til Skjern Birk Plantage

at området vejbetjenes fra Ånumvej

at der kan etableres en støjskærm/støjvold ud mod Ånumvej

at arealet i landzone overføres til byzone

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
En del af Matr. nr. 18a V. Birk, Skjern Jorder samt alle parceller eller delnumre, der udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

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

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endelig vedtagne lokalplan overføres landzonearealet indenfor lokalplanområdet til byzone.

Delområde I, II, III og IV af matr. Nr. 18a V. Birk, Skjern Jorder udgør ca. 6,2 ha. Restejendommen af matr. Nr. 18a V. Birk, Skjern Jorder udgør ca. 8300 m² og forbliver i landzone.

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden der er bragt i byzone ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2017 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomskatten i 2019.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse på grunde fra 300-700 m² og/eller åben-lav boligbebyggelse på grunde fra 700-1400 m².

Delområdet kan således anvendes til både tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse) (300-700 m²) og åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) (700-1400 m²), se bilag 3.

3.2. Delområde II

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse på grunde fra 700-1400 m².

3.3. Delområde III

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse på grunde fra 700-3000 m².

3.4. Delområde IV

Delområdet udlægges til grønt fællesområde, som vist på Bilag 3

Indenfor arealerne etableres anlæg, der understøtter den rekreative anvendelse. Indenfor arealet vist på Bilag 3 kan der etableres forsinkelsesbassin.

Anlæg kan eksempelvis være legepladser, grillpladser, bålpladser og lignende.

Gennem området etableres en sti, som forbinder lokalplanområdet med det fremtidige boligområde mod øst.

4. Udstykning

Delområde I, II og III

4.1. Udstykningsmuligheder

Området kan udstykkes i grunde i varierende størrelse fra minimum 300 m² til maksimalt 3000 m². Illustrationsplanen på Bilag 4 viser hvor det er muligt at udstykke til tæt-lav boligbebyggelse og hvor det er muligt at udstykke til åben-lav med mulighed for store byggegrunde op til 3000 m².

Området kan således udstykkes til en blanding af tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse) og åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og eller en kombination heraf.

Indenfor lokalplanområdet må sammenlægninger og mindre arealoverførsler finde sted efter nærmere godkendelse i det enkelte tilfælde.

4.2. Udstykning tæt-lav

Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal udføres efter følgende principper:
Områder som er udpeget til tæt-lav kan udstyk-

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser at Byggelovens § 10a kan opfyldes.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

kes med flere boliger på samme ejendom. Området kan videreudstykkedes således at ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 300 m².

4.3 Udstykning åben-lav

Udstykning til åben-lav bebyggelse skal følge princippet i illustrationsplanen på Bilag 4.

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme boliggrunde med et areal mindre end 700 m² for åben-lav boligbebyggelse.

Indenfor delområde III kan grundene på op til 3000 m² fremkomme ved sammenlægning af to eller flere parcelhusgrunde til en stor parcel på maksimalt 3000 m².

4.4. Udstykning af fællesarealer

Fællesarealerne i området, grønne fællesområder herunder regnvandsbassiner, støjvolde, veje, stier og beplantningsbælter kan udstykkes som en selvstændig ejendom.

4.5. Udstykning af tekniske anlæg

Uanset ovenstående kan ejendomme til tekniske anlæg udstykkes så grunden udover anlægget kan rumme parkeringsanlæg, manøvrearealer og lignende udenomsarealer. De tekniske anlæg kan placeres i alle delområder.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Generelt

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse eller 40 for tæt-lav bebyggelse.

Til beregning af byggemulighederne for boliger i tæt-lav bebyggelse kan ikke medregnes andel i fælles friareal.

For grundene langs med Skjern Birk Plantage er der en 20 m skovbyggelinje, hvor hovedbygningen skal placeres bag ved. Den reducerede skovbyggelinje er vist på Bilag 3.

5.2. Højde og etageantal

Bygninger må maks. opføres i 2 etager og med kælder med en maks. loftshøjde på 1,25 over terræn. Der må kun etableres tagterasser på 1. sals niveau.

Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fast-

Byggelovens § 10a "Når der opføres mere end et enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang."

Det er alene et fælles opholdsareal, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, der kan medregnes i grundstørrelsen og ikke fælles friareal, der udlægges for hele bebyggelsen.

Ved "princippet" forstås, at udstykningsplanen kan ændres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer f. eks. vejforløb, kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. Bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten beregnes som den procentvise andel af grundens areal.

Delområde IV er udlagt som fælles grønt friareal for hele lokalplanområdet og kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Miljøstyrelsen har givet forhåndstilsagn om at reducere skovbyggelinjen til 20 m fra Skjern Birk Plantage.

sat i henhold til bygningsreglementet.

Selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse m.v. må højst opføres med 1 etage. Disse må dog ikke placeres nærmere end 5 m fra Skjern Birk Plantage, se byggelinjen på 5 på bilag 3.

5.3. Delområde I bebyggelsens placering

Bebyggelse til tæt-lav må sammenbygges i naboskel.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej eller nærmere 2,5 m fra skel mod sti og åben-lav bebyggelse, se kortbilag 3.

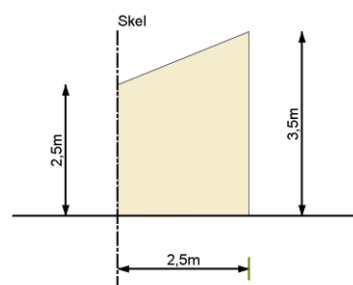
Garage, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres iht bygningsreglementets bestemmelser. Disse må dog ikke placeres nærmere end 5 m fra Skjern Birk Plantage, se byggelinjen på 5 på bilag 3.

5.4. Delområde II og III bebyggelsens placering

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod naboejendom og sti. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra skel mod vej.

Hovedbebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

Bebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vej vendende facade eller gavl parallel med byggelinjen jf. § 8.5 således at gadeforløbet understreges.



Skitse: opførelse af mindre, sekundære bygninger

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må være 2,5 m, se skitse til højre. Afstanden til Skjern Birk Plantage skal være minimum 5 m.

5.5 Delområde IV bebyggelsens placering

Der må udelukkende opføres mindre bygninger, der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal. Der kan desuden opføres tekniske anlæg til områdets forsyning, inkl. Evt. forsinkelsesbassin, se kortbilag 3.

Bygningsarealet til de enkelte mindre bygninger må ikke overstige 30 m² og højden må ikke overstige 3 m.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelle bestemmelser

Der kan skabes variation i bebyggelsen, men det skal

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

Tæt-lav bebyggelse skal gives et ensartet arkitektonisk udtryk, hvad angår udformning, materialer og farver, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning.

Åben-lav bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel gives et ensartet arkitektonisk udtryk, hvad angår udformning, materialer og farver, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning.

6.2. Facader

Facader skal udføres som blank murværk af teglsten, eller som murværk, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Facader må desuden udføres i beton, zink, kobber, aluminium og metal. Dele af facade- og gavlpartierne på bebyggelsen på den enkelt ejendom må udføres i andre materialer f.eks. træ, glas eller komposit. Der gives mulighed for etablering af træhuse med solide træfacader, f. eks. En på to eller klinksat træbeklædning.

Garager, carporte og mindre bygninger til udhusformål samt mindre bygningsdele må også udføres i andre materialer, når disse har en overfladebehandling.

6.3. Tage

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45 grader.

6.4 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap, træ, skifer og naturskifer eller zink.

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, undtaget tagvinduer og mindre partier af ovenlys. Der må dog opsættes solfangere og solceller samt anvendes mat glaserede tegltagsten. Glansværdien må max. Være 30 ‰ og refleksionsværdi max. 2,5 %.

6.5. Solfanger/solceller

Der kan til tag- og facadebeklædning anvendes energibesparende foranstaltninger – herunder solfangere, solceller m.v.

Solceller, solfangere mv. skal opsættes på tag eller facade eller integreres som en del af arkitekturen.

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

Solfangere/solcelleanlæg skal etableres parallelt med tagfladen.

udføres således at hele området fremstår som et samlet harmonisk hele.

Ved åben-lav bebyggelse sikrer bestemmelsen at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der senere bygges nyt eller til som "knopskydning" eller der etableres flere enheder på samme ejendom og lignende. Ligeledes skal sekundære bygninger m.m. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.

Tage på 2 etagers bygninger må ikke udføres med traditionelt saddeltag, men skal udføres med tage der syner flade, med ensidig taghældning, med asymmetrisk sadeltage eller lignende.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten, ståltage m.v.

Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v..

Solcellerne må ikke placeres på jorden

Solfangere/solcelleanlæg etableret på flade tage skal udføres med inddækning, murkrone eller lignende således at anlægget ikke er synligt fra naboer, veje eller stier.

Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage skal det sikre at det skrå højdegrænseplan overholdes.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Fælles friarealer

Områder vist på Bilag 3 udlægges som grønt fællesområde for hele lokalplanområdet.

Indenfor området må kun etableres tekniske anlæg eller anlæg, der understøtter områdets anvendelse til rekreative formål, f. eks. Legeplads, grillplads/hytte m.v.

Tekniske anlæg kan f. eks. være forsinkelsesbassin eller anlæg

7.2. Opholdsarealer tæt-lav

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til minimum 30 % af boligarealet. Minimum 50 % skal etableres i tilknytning til boligen, resten må etableres som fælles opholdsareal indenfor området til tæt-lav.

Et selvstændigt matrikuleret fælles opholdsareal kan medregnes i beregning af grundstørrelse jf. § 4.2 og bebyggelsesprocenten jf. § 5.1.

7.3. Beplantning og beplantningsbælter

Den nuværende spredte beplantning indenfor lokalområdet bevares i størst muligt omfang.

Beplantningsbælter vist på bilag 3 skal oprettholdes med træer og tætsluttende beplantning.

De foreslåede træer og buske kan ændres og behøver ikke kun være de angivne på skitserne. I de nuværende valg er der taget hensyn til træernes og buskenes placeringer, deres højde og drøjde, deres skiften af farver året rundt og deres blomstringer, bærersætning og fuglevenlighed.

Der er udarbejdet en fælles beplantningsplan samt vejledning for hele området, som sikrer at området får et præg af skovområde, se bilag 5.

Buskene og træerne giver et større farvespil året i gennem.

Beplantning langs skovbryn og læhegn

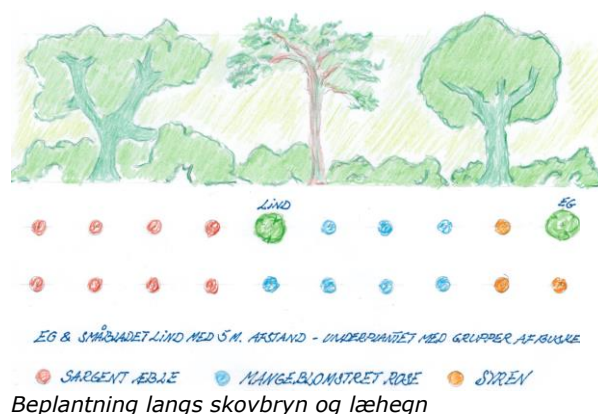
Beplantningen skal supplere den bestående beplantning. Her kan anvendes buske med spredte indblanding af træer. Beplantningen behøver ikke kun være i to rækker, men kan udvides til flere rækker eller grupper. Der kan også plantes i mere buede linjer.

Der kan ske fældning og udtynding i forbindelse med almindelig drift og vedligeholdelse, men der skal i nødvendigt omfang ske gentilplantning, således at beplantningsbælter stedse fremstår tætsluttede. For at de enkeltstående træer i læbæltet fremstår tydeligere, skal læbæltet udtyndes.

Beplantningen langs med skovbrynet og børnehaven giver mulighed for at kigge over beplantningen og ind mellem de høje træer i plantagen.

Beplantning mellem grunde

Mellem boliggrundene etableres der grupper af træer og buske i 5 rækker. Hvor den midterste række står i skel og der er varierende længder



Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

på træærkerne.

Her anvendes mest buske. Der er iblandet enkelte træer for at bryde synet og for at give fornemmelsen af at være blandt træer i hele boligområdet.

Beplantning langs boligveje

Langs med de øst-vestgående boligveje plantes der store træer i det sydlige side af vejen med en afstand på 10 m for at fremhæve vejforløbet.

Beplantningen på fællesarealerne forstærker beplantningen fra boliggrundene og giver i variation i forløbet mellem fællesarealet og boliggrundene.

Beplantning ud mod Ånumvej

Her skal vælges hårdføre arter, som kan klare at gro i dårligt jord, tåle masser af vind med salt og sand i. Ens buske på hele volden giver et ensartet og robust udseende. En blanding af en hurtigt voksende buskart i form af surbær og langsommere men hårdfør træart i form af ege-træer i grupper med ca. 15 m afstand.

Levende hegn langs veje og stier skal placeres tilbagerykket mindst 0,45 m fra skel.

Beplantning mellem boliggrundene skal være levende hegn.

7.4. Terrænregulering

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 m. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 m.

7.5. Oplag mv.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede areal i direkte tilknytning til bebyggelsen.

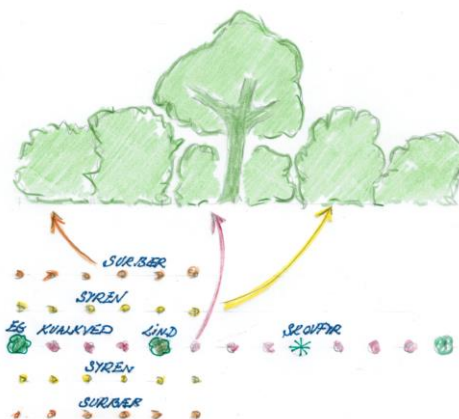
7.6. Befæstelsesgrad

Den enkelte ejendom må maksimalt befæstes med vandtæt belægning på 50 % af grundens areal.

7.7 Støjskærm/støjvold

Der kan etableres en støjskærm/støjvold indenfor delområde IV ud mod Ånumvej jf. Bilag 3

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj og vibrationer.



Beplantning mellem grunde



Småbladet lind med 10 m afstand, hæk af sargant æble



Beplantning ud mod Ånumvej

Der kan dog etableres forsinkelsesbassin/regnvandsbassin og støjvold.

Der sikres en bedre grundvandsdannelse med en mindre befæstet grund.

Der vil i perioder være støj fra den eksisterende skydebane på Ånumvej. Skydebanen har en eksisterende miljøgodkendelse.

Mod syd grænser området ud mod Ånumvej. Støjvolden kan udformes i den udstrækning det viser sig nødvendigt, for at sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj og vibrationer fra vej overholdes

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Der etableres vejadgang A-A som vist på *Bilag 3*.

Vejadgang, vej og sti kan, i forbindelse med den endelige projektering og byggemodning af området, flyttes nogle meter.

8.2. Boligveje

Der udlægges veje som vist i princippet på *Bilag 3*.

Veje skal udlægges og anlægges med minimum følgende bredder:

Vej A-A udlægges med en bredde på minimum 10,5 m og anlægges med en bredde på minimum 6,5 m

Boligveje B-B, C-C, D-D, E-E og F-F udlægges med en bredde på minimum 9 m og anlægges med en bredde på minimum 5 m.

Ved blinde boligveje skal der etableres vendepladser på minimum 15 x 15 m.

Cirkelrunde vendepladser etableres med et kørebaneareal på minimum 18 m i diameter, dertil skal lægges rabattens bredde.

8.3. Stier

Der udlægges stier som vist i princippet på *Bilag 3*.

Sti a-a, b-b, c-c udlægges med en bredde på minimum 3 m og anlægges med en bredde på minimum 1,8 m. Sti d-d udlægges med en bredde på minimum 5 m og anlægges med en bredde på minimum 3 m.

Der udlægges sti gennem det grønne fællesareal, som forbinder lokalplanområdet med det fremtidige boligområde mod øst. Sti e-e udlægges med en bredde på minimum 3 m og anlægges med en bredde på minimum 1,8 m.

8.4. Skovbyggelinjer

Miljøstyrelsen har givet en forhåndstilkendegivelse af at skovbyggelinjen kan reduceres fra 300 m til 20 m rundt om Skjern Birk Plantage.

Ringkøbing-Skjern kommune skal søges om dispensation fra skovbyggelinjen, hvis man ønsker at bygge tættere end 20 m fra Skjern Birk Plantage.

8.5 Vejbyggelinjer og byggelinjer

Der må ikke etableres bebyggelse eller lignende indenfor byggelinjer på 5 m langs adgangsvejen og boligvejene, som vist på *Bilag 3*.

Bebyggelsens afstand til skel mod Skjern Birk

Bestemmelsen gælder også småhuse, garager og driv-

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

Plantage skal være minimum 5 meter, som vist på *Bilag 3*.

huse e.l.

8.6. Parkering

Der skal etableres parkering på egen grund svarende til minimum 2 p-pladser pr. bolig i åben-lav bebyggelse og de store boliggrunde.

Garager, carporte og lignende medregnes i antal p-pladser.

Der skal etableres parkering svarende til minimum 1½ p-plads pr. bolig i tæt-lav bebyggelse.

Parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse kan anlægges som fællesparkering.

8.7. Belysning

Armaturer til belysning af vej, sti og fællesarealer skal fremstå med samme udstyk og materiale men tilpasset den enkelte funktion. Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller unødvendig høj belysningskilde.

Bestemmelsen skal sikre at belysning i området fremstår ens, mens højden af armaturet kan variere afhængig af om der er tale om en stamvej eller en mindre parkeringsplads i en tæt-lav boligbebyggelse

Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse. Armaturerne skal være sådan udformet, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes udvendige antenner og paraboler på facader mod vej. Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres højere end 1,2 m over terræn. Paraboler over 100 cm i diameter kræver byggetilladelse.

9.3. Minivindmøller

Der må ikke etableres minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

9.4. Varmeforsyning

Området tilsluttes fjernvarme.

Der vil blive udarbejdet en varmforsyningsplan.

9.5. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separat kloakerede spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.6. Lokal afledning af regnvand

Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg til afledning af overfladevand. F. eks. forsinkelsesbassiner, regnvandsrender, grøfter langs veje m.v.

Der kan etableres anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvandsopsamling.

Der kan etableres fælles forsinkelsesbassiner. Overfladevand skal via regnvandsrender/grøfter ledes til de fælles regnvandsbassiner, hvor overfladevandet udledes til enten vandløb eller drænløbet. Afledning af overfladevand fra lokalområdet må ikke overstige 1l/sek/ha.

Forsinkelsesbassinet skal udføres som et rekreativt element med lave skråning på maksimalt 1:5

Bassinet må ikke indhegnes

Det anbefales at bassinet integreres som en del af det grønne element og udføres med varierende dybder for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

10. Miljø

10.1. Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

Der er ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om ejerskab, men det forudsættes at grundejerforeningen overdrages ejerskab af fællesarealer mm.

Grundejerforeningen skal lade sig sammenlægge med en eller flere tilgrænsende grundejerforeninger efter krav fra Ringkøbing-Skjern kommune.

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer inden for lokalplanområdet, herunder anlæg til regnvandshåndtering og forsinkelsesbassiner, beplantning på fællesarealer, beplantningsplan, veje, belysning og fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af regnvandsrender, grøfter og rendestensbrønde med tilhørende ledninger der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3. Skøde på fælles arealer og fælles grønt område

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 7 stk. 1 og 7 nævnte fællesarealer og fællesanlæg inden for delområde IV.

11.4. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

11.5. Oprettelse af grundejerforening

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

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

12.1. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning

12.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning, dog jf. § 9.4

Et varmeprojekt for området er under udarbejdelse

12.3. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til et offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning og er i overensstemmelse med Spildevandsplan 2010-2020.

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern kommunes spildevandsplan, der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

I forbindelse med projekteringen skal det undersøges om området er egnet for nedsivning. Hvis det er muligt skal regnvand fra veje og tage afledes eller nedsives lokalt.

12.4. Vejstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der etableres støjafskærmende foranstaltninger i henhold til § 7.7 i det omfang det er nødvendigt.

12.5. Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje og stier er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens § 8.

12. 6. Fælles friarealer

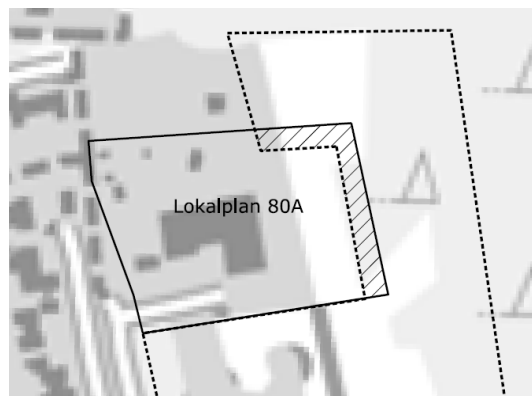
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles friarealer som anført i lokalplanens § 7.

12.7. Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket beplantning på grunden som anført i beplantningsplanen bilag 5.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 426 ophæves en del af lokalplan nr. 80A for et område til offentligt formål, vedtaget 10. februar 2005, for det område, der er omfattet af lokalplan 426, se skitse til højre.



Lokalplan 80A ophæves indenfor det skraverede område

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.

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 jf. Planlovens § 18.

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.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 426

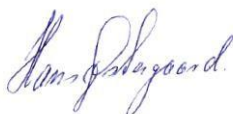
Boligområde ved Ånumvej i Skjern

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.

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 12. juni 2018.



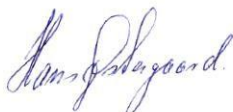
Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd/Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 9. oktober 2018.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

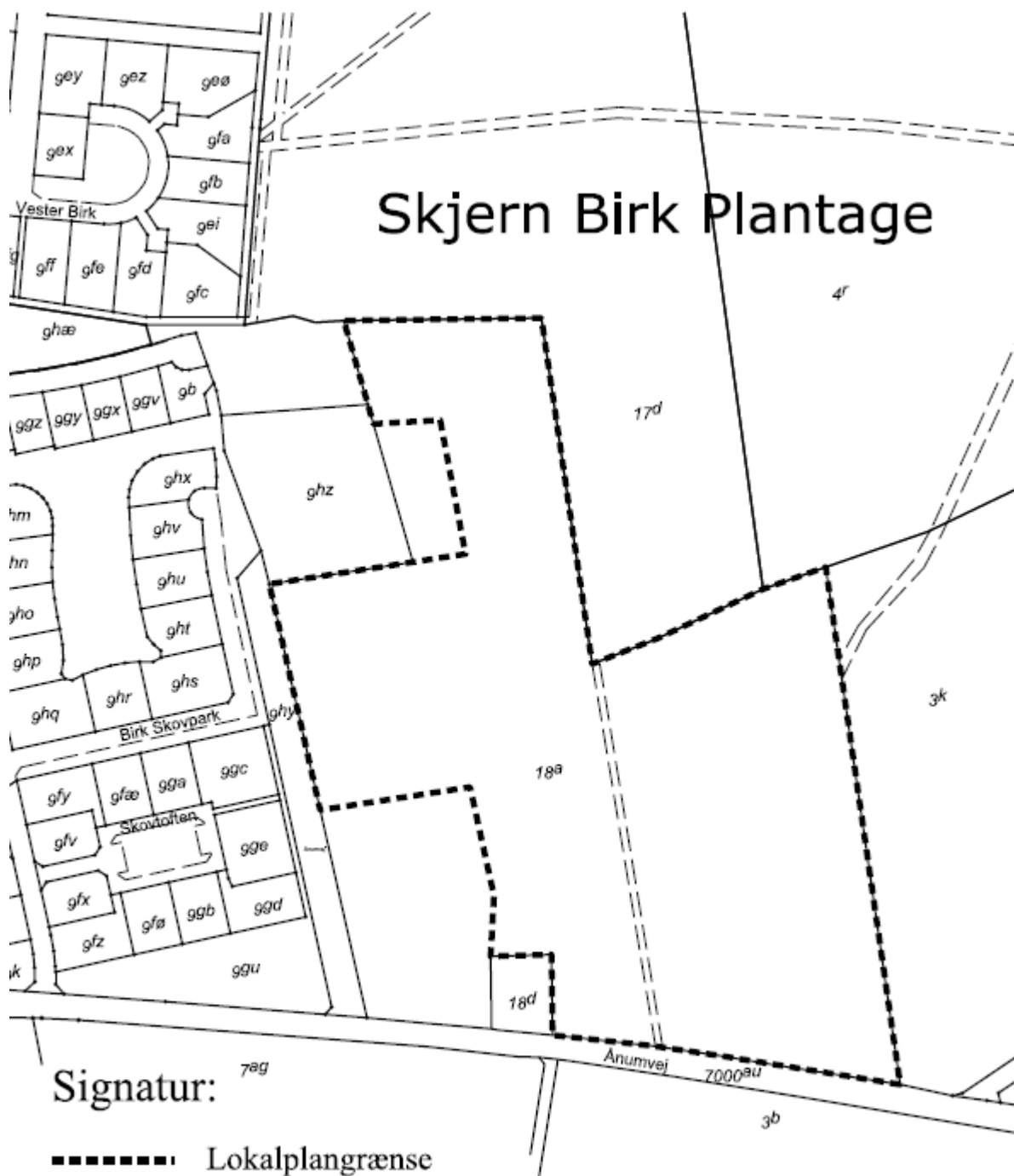
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 15. oktober 2018.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

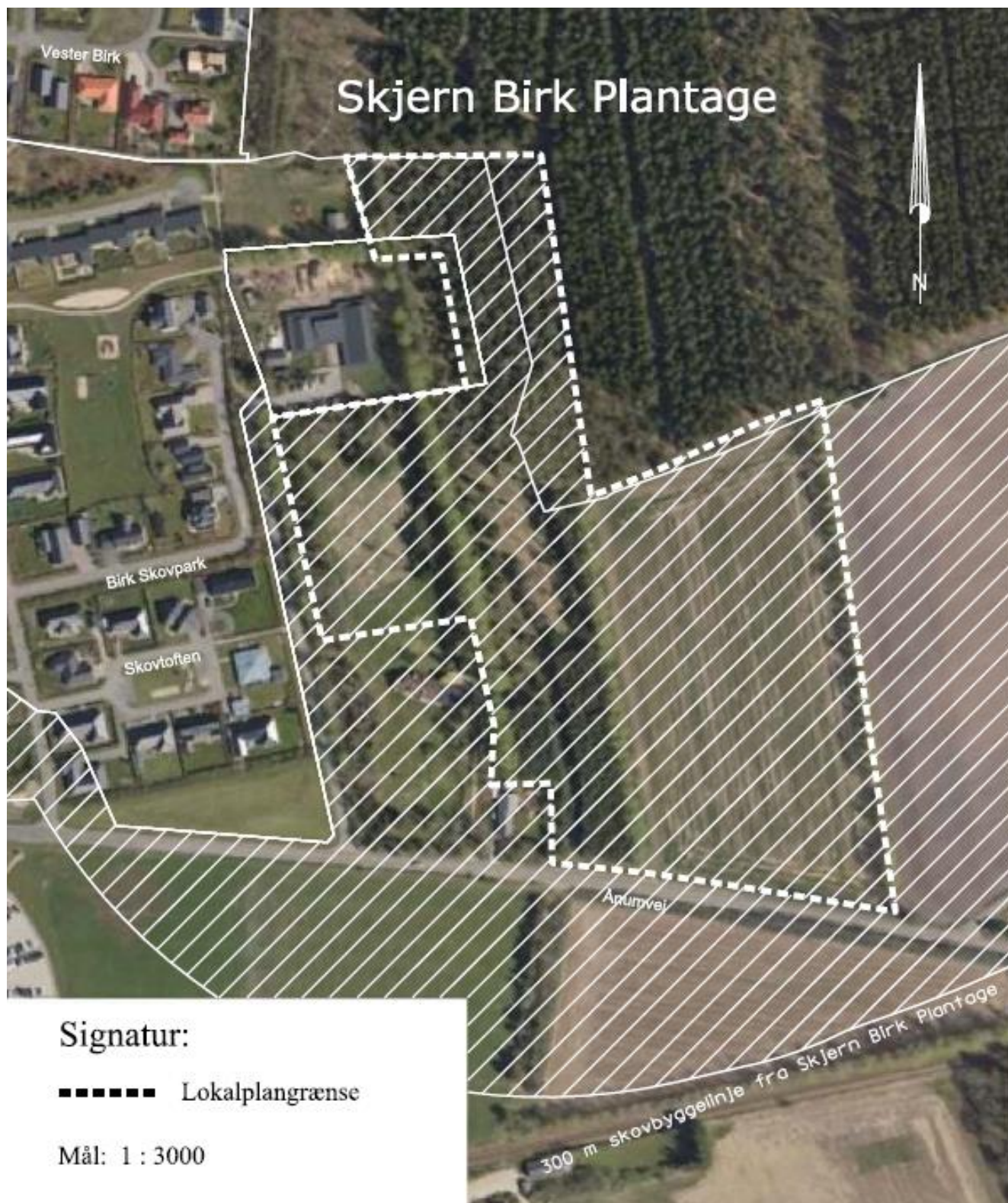


Mål: 1 : 3000

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern



Beplantningsplan: Bilag 5

Lokalplan nr. 426

Boligområde ved Ånumvej i Skjern

