

Forslag til

# Lokalplan nr. 435

for et område til boligformål  
ved Strandvejen, Naturbydelen, Ringkøbing K  
og

Forslag til Tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2017-2029



Ortofoto@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

Forslag december 2018

Lokalplanen er udarbejdet af LE34  
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

**Lokalplan nr. 435 er offentliggjort fra 14. januar til og med 11. februar 2019**

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Smed Sørensens Vej 1  
6950 Ringkøbing  
[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)  
Planlægger: Morten Lund Nielsen, tlf. 9974 1364

Forsidebilledet viser lokalplanområdet på et ortofoto fra foråret 2017.

---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---



Vejledning	
Hvad er en lokalplan? .....	4
Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Udviklingsplan – Ringkøbing K .....	6
Naturprojekt .....	7
Lokalplanområdet .....	9
Lokalplanområdets omgivelser .....	9
Rammelokalplan nr. 235 .....	9
Lokalplanens indhold .....	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	13
Miljøforhold .....	15
Miljøvurdering .....	16
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	16
Servitutter .....	17
Indledning .....	18
1. Formål .....	19
2. Område og zonestatus .....	19
3. Arealanvendelse .....	19
4. Udstykning .....	20
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	21
6. Bebyggelsens udseende .....	21
7. Ubebyggede arealer .....	23
8. Veje, stier og parkering .....	25
9. Tekniske anlæg .....	26
10. Miljø .....	27
11. Grundejerforening .....	27
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	28
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	28
14. Servitutter .....	28
15. Retsvirkninger .....	29
Vedtagelse .....	30
Matrikelkort .....	Bilag 1
Eksisterende forhold .....	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse .....	Bilag 3
Illustrationsskitse .....	Bilag 4
Farveskema .....	Bilag 5
Planteskema .....	Bilag 6
Tillæg nr. 29, Ringkøbing-Skjern 2017-2029 .....	Bilag 7
Screening af planforslag efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) .....	Bilag 8



## 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 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.

### Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2017-2029. Derfor er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 29.





Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.  
Luftfoto optaget i 2017.

### Lokalplanens baggrund og formål

Teknik og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet d. 27. februar 2018, at planlægningen for anden etape i byudviklingsområdet Naturbydelen Ringkøbing K kan igangsættes. Området er omfattet af Rammelokalplan nr. 235.

Lokalplanområdet er i Udviklingsplanen betegnet som delområde E1 og E2, og er primært placeret mod sydøst i naturtypen "Eng". Se mere i afsnittet "Udviklingsplanen – Ringkøbing K".

De aktuelle planer for området er opførelse af 80-90 almenyttige boliger med særlig fokus på at skabe energieffektive og bæredygtige boliger.

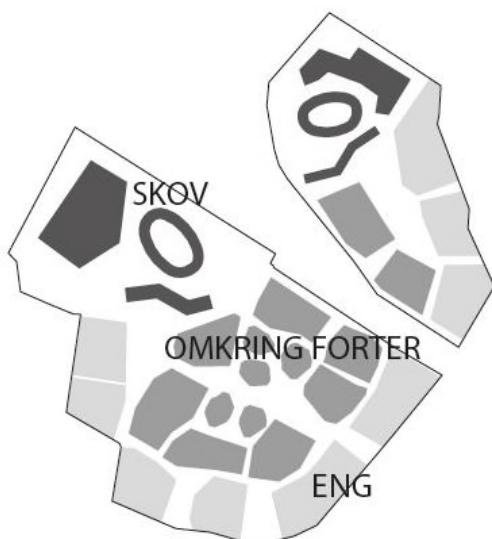
Lokalplanen skal sikre, at området disponeres i overensstemmelse med de overordnede visioner for det samlede Ringkøbing K – Naturbydelen.

Lokalplanen vil dermed bidrage til, at Naturbydelen Ringkøbing K bliver en mangfoldig, levende bydel med attraktive boliger for alle.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K



Det aktuelle lokalplanområde ligger indenfor naturtypen "Engen".

### Udviklingsplan – Ringkøbing K



Ringkøbing K – Midt i naturen, Udviklingsplan

Projektet "Ringkøbing K" er startet på baggrund af et ønske om at udvikle en ny attraktiv bydel, med fokus på at skabe nye løsninger i samspillet mellem den historiske købstad, fjorden og den vestjyske natur. Udviklingen er beskrevet i "Udviklingsplan for Ringkøbing K" (2. oplag, juni 2015).

Idéen er udmøntet i syv visionspunkter:

- Byudvikling og byggeri skal være af høj kvalitet
- Byudvikling og byggeri sker i respekt for og i samspil med det omgivende landskab, fjorden og de kystnære interesser
- En eksperimenterende, tæt og lav bebyggelsesform skal supplere de traditionelle parcelhusudstykningsformer

- Byudvikling og byggeri skal være bæredygtigt både i forhold til miljø og ressourcer, men også socialt, sundhedsmæssigt og økonomisk
- Energi- og forsyningssystemer skal som minimum leve op til fremtidens krav om energioptimering, CO2-neutralitet, vandafledning m.v.
- Områdets rekreative værdi skal løftes af et naturområde
- Borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudviklingen.

Realiseringen af Naturbydelen Ringkøbing K sker via et byudviklingsselskab dannet som et partnerskab mellem Realdania By & Byg og Ringkøbing-Skjern Kommune.



Illustrationsplan, Naturbydelen, Ringkøbing K

#### Princip

Udviklingen af Ringkøbing K er startet med etableringen af et sammenhængende naturprojekt. Naturprojektet giver området en høj herligheds-værdi, som gør Naturbydelen Ringkøbing K til en attraktion, allerede inden de første beboere er flyttet ind. Når naturprojektet er etableret forud for boligprojekterne, kan der opføres boliger, som fra dag et får en attraktiv beliggenhed midt i naturen og med udsigt og nær adgang til Ringkøbing Fjord. På sigt, over de kommende 20-25 år, udbygges naturområdet med op til ca. 1.000 boliger.

#### Boligområder – etaper

Bebyggelse i området skal udformes og placeres efter principper, der sikrer nærhed og ubesværet adgang til naturen.



# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

### Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

Principperne er beskrevet i et kvalitetsprogram, der er udarbejdet som en del af udviklingsplanen for Naturbydelen Ringkøbing K.

Den samlede bebyggelsesplan for Naturbydelen Ringkøbing K består af 29 delområder. Bebyggelse placeres i skov, omkring forter (naturrum mellem husene som opstår i takt med at boligerne bygges) og i eng efter principperne, som fremgår af figur herunder.

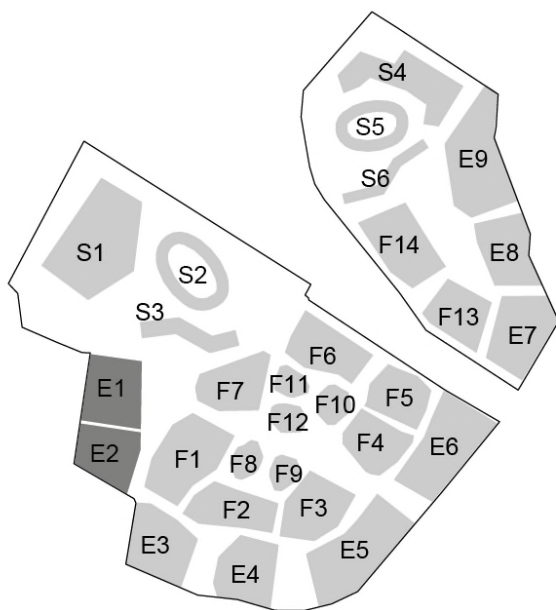


Illustration af delområder i Naturbydelen Ringkøbing K med markering af E1 og E2. Områdebetegnelserne E, F og S refererer til områderne Eng, Forter og Skov.

Delområdet E3 er lokalplanlagt i september 2016 med Lokalplan nr. 401.

I "Engen", der består af 9 boligområder, åbner bebyggelsen sig ud til engen. Engen trækkes ind mellem de fremtidige bebyggelser, så flest mulige beboere får fjordudsigt - også de bagvedliggende. Engen er det primære uderum, hvortil man kan have private terrassedæk og altaner.

Som supplement til udviklingsplanen foreligger følgende:

- Eksempelsamling (2. oplag, juni 2015)
- Kvalitetsprogram (2. oplag, juni 2015)
- Den fysiske plan (2. oplag, juni 2015)



Alle programmer findes på hjemmesiden [www.naturbydelen.dk](http://www.naturbydelen.dk)

## Naturprojekt

Byudviklingsprojektet Naturbydelen Ringkøbing K er igangsat som et sammenhængende naturprojekt, der er realiseret på baggrund af Rammelokalplan nr. 235.



Naturen er formet i Naturbydelen Ringkøbing K. Skråfoto, [www.Naturbydelen.dk](http://www.Naturbydelen.dk)

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

Ringkøbing K har i 2015-16 gennemført naturprojektet. Som led i etableringen af et stort vådområde i den sydøstlige del af området, er der udgravet en 4 hektar stor ferskvandssø, den eksisterende Tranmose Bæk er genslynget, og der er udlagt gydestryg og store kampesten med henblik på at forbedre plante- og dyreliv i bækken.



Den 4 hektar store sø i Naturbydelen byder på mange naturoplevelser og aktivitetsmuligheder. [www.Naturbydelen.dk](http://www.Naturbydelen.dk)

Som led i forberedelsen af, at regnvand afvandes på overfladen, er der foretaget terrænbearbejdnings- og skabt søer og render/små vandløb til overfladevand. Disse vandløb slynger sig som blå og grønne rekreative forløb i området, der anvendes til leg og rekreation.

I det øvrige område er der plantet eng, anlagt frugtlund, æblehave, skærehave, blåbærhave og hindbærhave, ligesom der er plantet små grupper af træer og læhegn.

De store engarealer er tilsået med forskellige frøblandinger, bellis/græseng, blomsterende eng, strandeng og tøreng, ligesom vådområdet beplanter, og der er plantet 13 hektar skov over mod det eksisterende parcelhuskvarter.

Det hele bindes sammen af en 3 m. bred hovedsti, 2 mødesteder i røde tegl og mindre stier, der er anlagt gennem området, og gør naturen i Naturbydelen tilgængelig for alle og forbinder området med den historiske by.



Fotoet viser den cirkelformede blåbærhave, der forsyner besøgende og beboere i område med friske blåbær. Derudover ses det sammenhængende stiforløb med en af aktivitetspladserne (rød belægning). [www.Naturbydelen.dk](http://www.Naturbydelen.dk)

Som en del af naturprojektet etableres en række attraktioner og steder, der indbyder til udeliv, leg, bevægelse og naturoplevelser.



Nyetableret legeplads i Naturbydelen opført i samarbejde med Heboltoft Grundejerforening. Legepladsen er placeret umiddelbart vest for lokalplanområdet. [www.Naturbydelen.dk](http://www.Naturbydelen.dk)



Illustration af naturen i området og angivelse af placeringen af strandbeskyttelseslinjen. Illustration @SLA



#### Lokalplanområdet

Lokalplanens område afgrænses, som vist på luftfoto side 5. Området er på ca. 21.600 m<sup>2</sup> og ligger i landzone.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til bydelens hovedsti og Æblehaven.

Mod syd grænser området op til et sammenhængende engareal. Afgrænsningen følger strandbeskyttelseslinjen i en afstand af 300 meter fra kysten.

Mod øst omfatter området en mindre del af Strandvejen, der udgør den ene af to primære adgangsveje til den samlede Naturbydel – Ringkøbing K.

Mod vest grænser området op til en eksisterende legeplads.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Naturbydelen Ringkøbing K ligger sydøst for Ringkøbing By lige ud til det åbne fjordnære landskab, der strækker sig så langt øjet rækker. Hele området har en sjælden, attraktiv beliggenhed med udsigt og nærhed til fjorden.

Sydøst for området findes boligområdet Strandkanten, som udgør første etape af udbygningen af boliger i Naturbydelen Ringkøbing K. De første boliger i området er under opførelse.

Udover det nye boligområde er der i de omkringliggende rekreative arealer etableret et overordnet stisystem, der skaber sammenhæng mellem de eksisterende byområder mod vest og de rekreative naturområder, se luftfoto s. 5. Lokalplanområdet grænser mod nord op til en af disse overordnede stier.

Området er svagt skrånende mod fjorden, men er ellers forholdsvis fladt. Den sydøstlige del ligger lavere end de resterende arealer.

Lokalplanområdet grænser op til marker, nyetablerede naturarealer og fjorden mod syd. Ca. 350-400 m. nord for området løber jernbanen, syd for området ligger Vellingvej og derefter kysten ud mod Ringkøbing Fjord. Omkring 200 m. vest for området findes boligområdet ved Heboltoft, og ca. 300 meter øst for området løber TranmoseBæk. Bækken er genslynget, og der er skabt varierede oplevelser af både skråninger og vandspejl.

Sydvest for Vellingvej ligger kysten og Ringkøbing Fjord med stier og andre rekreative støttepunkter. Ringkøbing Fjord inkl. kysten op til Vellingvej er udpeget som internationalt naturområde (Natura

2000 område), da fjorden udgør et af landets vigtigste yngle- og rasteområder for en lang række fugle.



Tranmosebæk er genslynget [www.Naturbydelen.dk](http://www.Naturbydelen.dk)

Vest for lokalplanområdet ligger de store boligområder ved Heboltoft, Højvangen og Baneledet. Boligområderne er udbygget over en længere årrække fra 1960'erne og frem til i dag. Områderne består primært af traditionelle 1 og 1½ plans parcelhuse med lukkede boligveje og stisystemer.

Nord for jernbanen, øst for de nye boligområder ved Danmarksgade ligger et skov og markområde, der er omfattet af Lokalplan nr. 218 "Boligområde ved Vesttarpvej Syd i Ringkøbing". Lokalplan nr. 218 udlægger området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse inkl. en række parceller, der er udlagt som skovparceller.

Nord og øst for lokalplanområdet ligger varierede åbne landskaber med både lavereliggende områder ved Hugborg Kær og småbakkede morænebakker ved Velling Plantage.

#### Rammelokalplan nr. 235

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af Rammelokalplan nr. 235, der indeholder principper og rammer for hele området "Ringkøbing K". Derved sikrer rammelokalplanen, at der skabes en helhed og bærende principper for alle delområderne i byudviklingsområdet. I rammelokalplanen er der illustrationer og visualiseringer for det fuldt udbyggede område. Beskrivelserne i denne lokalplan vil primært dreje sig om området for Lokalplan nr. 435.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for delområde II, i Rammelokalplan nr. 235, en mindre del mod nord ligger indenfor delområde III.

Rammelokalplanen kan ses på [Plandata.dk](http://Plandata.dk).

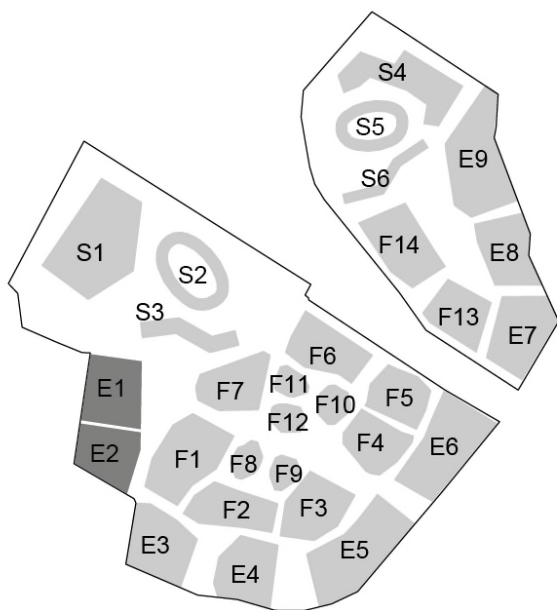
# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen udgør anden etape, der skal bebygges i Naturbydelen Ringkøbing K. Området er i udviklingsplanen betegnet som delområde E1 og E2 og er placeret mod sydvest. Delområdet fremgår af figuren herunder.



*Delområde E1 og E2 er placeret i naturtypen Eng i den vestlige del af Naturbydelen.*

Delområde E1 fra udviklingsplanen er i lokalplanen benævnt "delområde A", tilsvarende er E2 i lokalplanen benævnt "delområde B". I forhold til udviklingsplanen er delområde A og B udvidet mod nordøst.

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et nyt boligområde med 80-90 boliger. Boligerne etableres i etaper, der følger delområderne. Lokalplanens hovedformål er at sikre, at boligområdet disponeres i overensstemmelse med de overordnede visioner for det samlede Ringkøbing K.

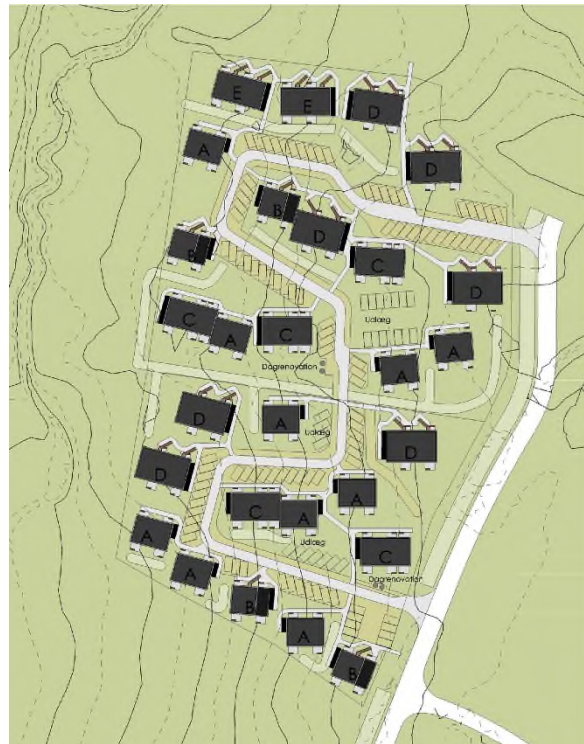
#### Disponering

Bebyggelsens placering i området skal tilpasses samt have fokus på at understøtte naturen i området.

Derudover har bebyggelsens placering og orientering været væsentlig for at sikre optimale muligheder for udnyttelse af passiv solvarme til de energieffektive boliger.

Bebyggelsen skal placeres spredt i området, i princippet som vist på nedenstående illustrationsplan. Det enkelte bygningsaftryk må ikke få en

dybde, der overstiger 12 m. Den maksimale sammenhængende facadelængde må desuden ikke overstige 24 m.



*Illustrationsplan, der viser områdets disponering*

#### Bebyggelse

Boligerne etableres som tæt-lav eller etagebebyggelse i form af fritliggende bebyggelser i op til 3 etager med bygningshøjder op til 12,5 meter.

Der etableres indgang til boligerne fra nord. Dette bevirker at boligens primære opholdsrum orienteres mod syd og dermed får størst udnyttelse af den passive solvarme.

Byggeriet opføres med flade tage. De flade tage giver mulighed for at skabe store ikke synlige flader til udnyttelse af solenergi.

Bebyggelsen skal have et arkitektonisk sammenhængende udtryk, hvilket bl.a. kan opnås ved hjælp af fælles brug af materialer og farver. Samtidig skal de enkelte bygninger udformes med variation og der skal arbejdes med at sikre, at større bygningsflader omdeles i mindre dele, således at bebyggelsen ikke fremstår ude af proportion med omgivelserne.

Synliggørelse af de enkelte boliger (boligmoduler) i facaden kan bidrage til variation i facaderne, farvemæssigt eller gennem detaljering af overgange ved bolig-moduler og etageskift.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

### Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K



*Eksempler på, hvordan bestemmelserne i lokalplanen kan udmøntes til byggeri.*

Facaderne skal udføres med naturlige materialer og holdes i jordfarver, grålige og hvide toner. Facaderne kan eksempelvis fremstå i tegl, pudsede eller være i træ, skifer eller begrønnes. Derudover kan der i begrænset omfang placeres solceller og solfangere på facaderne. Disse skal fremstå matte og ikke-reflekterende.



*Eksempel på farve og materialevalg til facaderne. Der skal være fokus på naturlige materialer, og farver inden for jordfarver, grålige og hvide toner.*

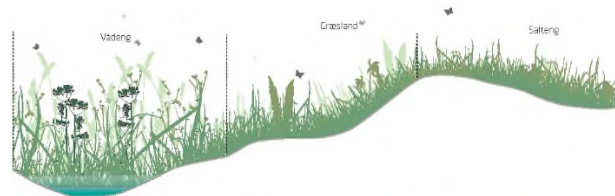
#### Ubebyggede arealer

Områdets ubebyggede arealer skal bearbejdes og beplantes på en måde, så de omkringliggende engarealer trækkes ind mellem boligerne. Der kan etableres mindre semi-private terrassedæk i tilknytning til boligerne, mens øvrige fællesarealer, omkring boligerne, skal fremstå som natur-/ engarealer i sammenhæng med den natur, der etableres omkring lokalplanens område.

Områdets ubebyggede arealer skal tilsås med samme plantearter som den omkringliggende eng, suppleret med spredte træer og buske.

Højere træer kan på en naturlig måde udnyttes til at skabe læzoner imellem bebyggelsen og dermed højne kvaliteten af de ubebyggede arealer.

Beplantningen i bebyggelsen skal baseres på lys-åbne biotoper, som græsland og eng, der begge har en høj blomster- og artsrigdom. I området vil topografien, jordbundsforhold og fugtbalancen bestemme hvilke plantearter der vælges til det enkelte areal. Eksempelvis sås våd-engplanter i LAR-grøfterne, overdrev/ græsland ved bakket terræn og "salteng ved veje".



*Eksempel på beplantninger der afspejler det lokale voksested.*

#### Belægninger

Der er fastsat bestemmelser om omfanget af ikke-permeable belægninger inden for lokalplanens område (befæstelsesgrad).

Dette for at sikre at det dimensionerede LAR-anlæg, kan håndtere vandmængderne.

Derfor skal bl.a. parkeringsarealer så vidt mulig anlægges med permeable belægninger i form af græsarmring (f.eks. Gartner-makadam): Parkeringsfladerne vil dermed fremstå som en naturlig grøn overflade. Gartner-makadamen opbygges af granitskærver iblandet sand og muld. Denne type græsarmring vil gro til med lav vegetation, og dermed gøre at trafik og parkeringsareal opleves grønt og mindre dominerende.



# Redegørelse

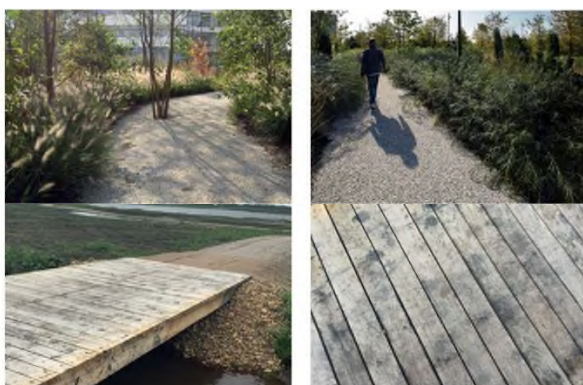
## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K



Parkeringsarealer anlagt med græsarmering - Gartner-makadamen.

Øvrige belægnings (på veje, stier mv) skal fremstå og harmonere med de omkringliggende veje og rekreative i Ringkøbing K.

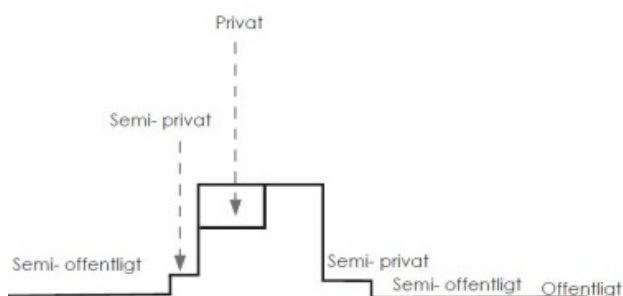


Eksempel på veje, stier mv.

### Opholdsarealer

Boligområdet skal udvikles med fokus på at skabe et varieret socialt rum og samtidig enkle private lommer for områdets beboere.

Inden for lokalplanens område skelnes mellem offentlige, semi-offentlige, private og semi-private rum.



Principperne for offentlige, semi-offentlige, private og semi-private rum.

### Det offentlige rum

Omfatter veje og de omkringliggende naturområder.

### Det semi-offentlige rum

Stiforløb mellem den interne boligvej og de enkle boliger giver mulighed for en mere uformel kontakt mellem beboerne - på afstand men alligevel med muligheden for kontakt.

### Det semi-private rum

I tilknytning til de enkle boliger udvides "boligen" med et terrasse plateau der giver mulighed for ophold. Det åbner op for en mere uformel social kontakt mellem naboer og mellem beboer på stien og forbigående der i øvrigt færdes i rummet mellem husene.

### Det private rum(terrasse)

Private opholdsarealer kan udelukkende etableres som altaner eller tagterrasser - eksempelvis ved at skabe private grønne rum, på boligenhedens hævede tagflade, fuld af græs og planter.

### Trafik

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra stamvejen "Strandvejen".

Vejen etableres som en ensrettet vej med indkørsel via det nordligste delområde og udkørsel via det sydligste. Vejen forventes etableret med "omvendt vejprofil", dvs. det laveste punkt i vejmidte, således at vandet samles her og ledes via vejen til udløb i kanalerne.

Parkering etableres som skråparkering langs vejen, så vidt muligt kun i den ene side.

På begge sider af vejen og mellem kørebane og parkeringspladser skal der etableres et grønt overkørbart bælte. Bæltet skal have en minimumsbredde således at kørebaneens bredde plus det overkørbare bælte på begge sider af vejen som minimum udgør det areal, der i henhold til vejreglerne er nødvendige som udbakningsareal ved parkeringspladsen.

Fra vejen/parkeringsområdet og frem til de enkelte boliger etableres stier i fast belægning.

### Sti

Området kobles på det omkringliggende stisystem, herunder hovedstien mod nord som fremgår af nedenstående illustration.



*Illustration med angivelse af lokalplanområdet og omkringliggende stier.*

## 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-område,
- 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.

Det nærmeste Natura 2000-område er den nordlige del af "Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen", der ligger umiddelbart sydvest for Vellingvej.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af Rammelokalplan nr. 235 foretaget en vurdering af en mulig påvirkning af Natura 2000-området. Heri vurderes det, at genslyngning af Tranmose Bæk og etablering af vådområdet bidrager positivt til reduktion af næringsstofferne. Tilsvarende vil naturprojektet, samt efterfølgende pleje af de etablerede lysåbne engarealer, bidrage til forbedring af levestederne for flere af arterne på udpegningsgrundlaget.

Den del af lokalplanområdet, der kan bebygges, har indtil for nyligt bestået af landbrugsarealer. Arealerne er i forbindelse med udviklingen af naturen i Ringkøbing K omdannet til henholdsvis græs- og engarealer. Et af hovedprincipperne i planen er at fastholde naturarealer mellem bebyggelsen og minimere arealer med fast belægning. Bilag IV-arter kan indfinde sig i naturområdets engområder på sigt, men vi har ikke kendskab til at området i dag indeholder Bilag IV-arter. Det vurderes ikke at ske en væsentlig negativ påvirkning af potentielle leve- eller forageringsteder for Bilag IV-arter.

### Forholdet til kysten

#### Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2017-2029 samt Rammelokalplan nr. 235. Afvejning af hensynet til en hensigtsmæssig byudvikling og hensynet til kystnærhedszonen er dermed foretaget og afvejet i kommuneplanen og rammelokalplanen.

Derudover skal der i lokalplaner for kystnærhedszonen – jf. Planlovens § 16 stk. 3 – redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer, samt anføres en begrundelse for en eventuelt højde over 8,5 m.

Indenfor Lokalplan nr. 435 gives der mulighed for bebyggelse i en højde på 12,5 m. Se visualisering på næste side.

Der er i det samlede byudviklingsprojekt Naturbydelen etableret store åbne naturarealer. For at minimere arealforbruget til byudvikling er det nødvendigt at bygge tættere i de delområder, hvor der etableres bebyggelse.

Den tættere bebyggelse har også betydning for kvaliteten. Størrelsen af friarealerne omkring og imellem husene giver mulighed for byrum og pladser af høj kvalitet.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---



*Visualisering af den planlagte bebyggelse.*

Det vurderes at være en væsentlig kvalitet i Naturbydelen, at de ubebyggede arealer så vidt muligt fastholdes som større fælles arealer og ikke som private eller halvprivate haver og lignende lukkede områder.

Samlet vurderes det, at kystlandskabet påvirkes af den større byudvikling, den tilføres dog også en række væsentlige naturelementer som lysåbne engområder, våd- og vandområder samt skovpartier.

Derfor vurderes det, at den påvirkning der sker af landskabet forårsaget af byudviklingen, opvejes af de forøgede rekreative værdier og fritidsaktiviteter samt den naturgenopretning, der vil finde sted.

Det vurderes, at påvirkningen er acceptabel og i overensstemmelse med retningslinjen "Byvækst og byudvikling i konfliktfyldte områder" i kommuneplanen.

### Kommuneplanen

Lokalplanen er for størstedelens vedkommende omfattet af kommuneplanens rammeområde 36bo120 i Kommuneplan 2017-2029 og er i overensstemmelse hermed. En mindre del mod vest er dog omfattet af rammeområde 36rf137, der er udlagt til rekreative formål. Lokalplanen følges derfor af Kommuneplantillæg nr. 29 til Kommuneplan 2017-2029, der udvider rammeområde 6bo120 således, at hele lokalplanområdet er omfattet af rammen.

Byudviklingsområdets forhold til kommuneplanens retningslinjer om bl.a. bevaringsværdige landskaber og byudvikling i konfliktfyldte områder er behandlet i Rammelokalplan nr. 235 med tilhørende

miljørapport. Lokalplan nr. 435 ændrer ikke på de vurderinger, der tidligere er foretaget.

### Rammelokalplan nr. 235.

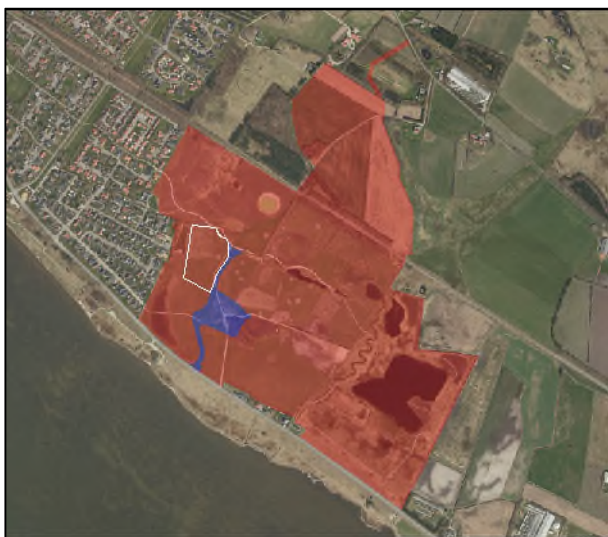
Lokalplanområdet er omfattet af Rammelokalplan nr. 235 for et område til Rekreative natur- og fritidsformål og boligformål, Ringkøbing K.

Rammelokalplanen er udarbejdet for at skabe plangrundlaget for realiseringen af det rekreative naturområde samt principper for byudviklingen i Naturbydelen. Nærmere bestemt indeholder rammelokalplanen retningslinjer for etablering af rekreative anlæg og støttepunkter, fastlægger principper for efterfølgende udbygning med boliger og fastlægger principper for områdets vej og stibetjening i det samlede byudviklingsområde Ringkøbing K.

Det område, der i rammelokalplanen er sammenfaldende med nærværende lokalplan er primært omfattet af delområde IIA, der er udlagt til boligformål i naturtypen "Eng".

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 435, ophæves Lokalplan nr. 235 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.





Illustrationen viser området der er omfattet af Rammelokalplan nr. 235 med rød signatur. Nærværende lokalplanområde er vist med en hvid afgrænsning, mens Lokalplan nr. 401 for den første etape i Naturbydelen Ringkøbing K, er vist med blå signatur.

#### Kollektiv trafik

Området betjenes med regionalrute 560, der passerer på Vellingvej. Det kan måske på sigt, med et fuldt udbygget Ringkøbing K, blive grundlag for at ændre på den kollektive trafikbetjening.

#### Miljøforhold

##### Opvarmning

Bebyggelsen påtænkes opført som lavenergihuse efter det til enhver tid gældende bygningsreglement. Lavenergihuse har krav på fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning, hvis der søges herom.

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

##### Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

##### Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsområder (FI), indsatsområder (IO).

##### LAR-løsning

I forbindelse med byggemodning etableres et system, der kan nedsive overfladevand og lede kraftig regn og skybrud væk fra området: Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

LAR-løsningen er udarbejdet ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i natur- og boligområderne med forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og grønne beplantninger.

LAR-løsningen skal:

- sikre afledning af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud
- give mulighed for at aflede højt grundvand og vand fra omfangsdræn, hvis der viser sig behov for dette
- forsyne vådområder og Tranmose Bæk med rent vand
- skabe synergi med landskabs-, vej- og vådområdeprojekter ved så vidt muligt at arbejde med anlæg på jordoverfladen

Vandet ledes fra tage og småveje ud i græsset til mindre grøfter eller regnbede. Mellem boligenklaverne etableres et system af lavninger og grøfter langs vejene, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til mindre søer med varierende vandspejl. Via regnvandsbassiner ledes vandet til Tranmose bæk og forsyner denne med rent vand. Inden for lokalplanens område, skal terrænet justeres til en minimumskote, for at sikre områdets optimale tilslutning til den samlede LAR-løsning i Ringkøbing K.

Minimumskote inden for delområde E1 er 3,5 meter/DVR90 og inden for delområde E2 2,6 meter/DVR90.

##### Kloakering

Området er planlagt separatkloakeret i Spildevandsplan 2010-2020. Alt overfladevand i området håndteres lokalt i LAR-løsninger.

##### Jordforurening

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.

Hvis kommunen vurderer, 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 forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

### *Renovation*

Affaldshåndteringen etableres som fællesanlæg i tilknytning til delområderne i Naturbydelen Ringkøbing K.

Den endelige placering af sorteringsanlæggene fastlægges i forbindelse med byggemodningen. Der skal reserveres areal til fællesanlæg på min. 25 m<sup>2</sup> pr. delområde. Placering og adgangsveje skal etableres i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes affaldsregulativer.

### *Konsekvenser for landbrug*

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Udvikling af et byområde, etablering af natur og rekreative arealer kan have betydning for de omkringliggende landbrugsbedrifter, en nærmere redegørelse kan ses i miljørapporten og den sammenfattende redegørelse, der blev udarbejdet sammen med Rammelokalplan 235.

Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dyreenheder, skal etableringen/ændringen desuden godkendes særskilt af kommunen.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold - typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer - kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

### **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.

I efteråret 2013 har Ringkøbing-Skjern Museum lavet en arkæologisk forundersøgelse af området, hvor den del af lokalplanområdet, der skal anvendes til bebyggelse, samt stien herfra og til hovedstien, er frigivet. Museet gør dog opmærksom på, at museet skal underrettes, hvis der under arbejdet bliver konstateret arkæologiske spor. En sådan henvendelse vil ikke medføre bygherreudgifter, da området er frigivet, jfr. Museumsloven.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: [www.arkvest.dk](http://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 8 i forslag til Lokalplan nr. 435.

Screeningen viser at de mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsageligt til midlertidige gener ved opførelse af boligbyggeriet.

På grundlag af screeningsrapporten vurdere kommunen at lokalplanen ikke omfattet af kravet om udarbejdelse af en miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger i området jf. miljøvurderingslovens §8, stk. 2.

## **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

### **Politiet**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 435

### Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

#### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet. 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 medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugs-ejendom.

#### Servitutter

Da der foregår en del byggemodningsaktiviteter i området, foregår der løbende nyetablering og omlægning af forsyningsledninger. Nedenstående gennemgang af deklarationer samt ledningsanlæg vist på Kortbilag 2 skal derfor ikke betragtes som udtømmende.

Eventuelle ledningsanlæg og deres deklarationsbælter skal respekteres eller ledningen skal omlægges.

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 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. 58a og 56m Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 17.07.1951-940706-58(58a)/ 17.07.1951-940510-58(57a)

Titel: Afvandingskommissionskendelse, Velling Fjordenge

Påtaleberettiget: Landvindingslaget m.fl.

#### Matr. nr. 57a Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 06.12.1999-517865-58

Titel: Dok. om elkabler m.v. Vedr. 57 A.

Påtaleberettiget: Elforsyningen.

10 kv højspændingsledning gennem området. Servitutten respekteres eller omlægges ifm. realisering af projektet.

#### Matr. nr. 57a, 58a og 56m Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 30.01.2018-1009200772

Titel: Dok. Om afvandingsforhold

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning.

#### Matr. nr. 57a, 58a og 56m Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 26.09.2017-1009200772

Titel: Dok. Om afvandingsforhold

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning

Lokalplan i overensstemmelse med aftalen.

#### Matr. nr. 57a, 58a og 56m Den nordlige del Velling

Tinglyst/løbenummer: 30.01.2018-1009537548

Titel: Dok. Om afvandingsforhold

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Lokalplan i overensstemmelse med deklarationen.



# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.

### Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK nr. 287 af 16. april 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.*

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål, mindre erhverv og fællesanlæg,

at ny bebyggelse gives et sammenhængende udtryk men udformes med variation,

at ny bebyggelse placeres med fokus på parametrene udsigt, læ og lys.

at naturen trækkes ind mellem boligerne,

at området vejbetjenes fra Strandvejen.

*Lokalplanens formål og bestemmelser skal sikre at ny bebyggelse og tilhørende friarealer opføres efter de intentioner, som fremgår af "Udviklingsplan", "Den Fysiske Plan", "Eksempelsamling" samt "Kvalitetsprogram" for Ringkøbing K. Det samlede materiale kan downloades fra [www.ringkoebingk.dk](http://www.ringkoebingk.dk).*

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter dele af følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 56m, 57a og 58a Den nordlige Del, Velling samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C som vist på Bilag 1 og 3.

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele området til byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Anvendelse delområde A og B

Delområde A og B må kun anvendes til tæt-lav bolig og etageboligbebyggelse.

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, boliger må ikke anvendes til ferieformål / ferieudlejningsbolig.

*Området udbygges i etaper, det forventes således at delområde A etableres først.*

*Området planlægges etableret som et blandet boligområde med mulighed for både tæt-lav og etagebebyggelse.*

#### 3.2. Anvendelse delområde C

Delområdet må kun anvendes til vej, sti, fællesarealer o.lign.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

### 3.3 Erhvervsvirksomhed

Inden for delområde A og B må der desuden etableres eller drives den form for erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

#### *Bygninger til fællesfaciliteter*

Der kan etableres bygninger til fællesfaciliteter, herunder fælles kontor, mødelokaler e.lign. fællesfunktioner for evt. hjemmearbejdspladser eller virksomheder.

### 3.4. Tekniske anlæg mv.

Indenfor alle delområder kan der desuden etableres tekniske anlæg, inkl. anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR), for bebyggelser både indenfor og udenfor lokalplanområdet samt fællesanlæg til affaldshåndtering.

## 4. Udstykning

### 4.1. Udstykning

Området kan udstykkes efter delområdernes afgrænsning jf. bilag 3.

### 4.2. Videreudstyknings delområde A og B

Områderne kan videreudstyknings som sokkelgrunde\* til tæt-lav boliger eller etageboliger.

Bygningernes placering, og dermed sokkeludstyknings, skal foretages i princippet som vist på Illustrationsplanen bilag 4.

Restarealet skal anvendes til natur- og fællesarealer, herunder f.eks. parkering, veje, stier mv.

\* til sokkelgrunde kan medtages mindre udhuse eller opholdsareal, der alene benyttes af den udstykkede bygning.

*Med "i princippet" menes, at bebyggelsen kan i mindre omfang flyttes i forhold til det skitserede i forbindelse med den endelige projektering af området.*

### 4.3. Udstykning af fælles friarealer, tekniske anlæg, forsinkelsesbassiner o.lign.

Uanset §§ 4.1 og 4.2 må veje, fælles friarealer, tekniske anlæg, affaldshåndtering, forsinkelsesbassiner eller andre LAR-anlæg udstykes som selvstændige ejendomme.

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1. Placering

Ny bebyggelse skal placeres spredt i området som vist i princippet på illustrationsplanen kortbilag 4.

*Med "i princippet" menes, at bebyggelsen kan flyttes i mindre omfang i forhold til det skitserede i forbindelse med den endelige projektering af området.*

Den enkelte bolig må ikke opføres med en større dybde end 12 meter.  
Facadelængden må ikke overstige 24 meter, uden opbrud i form af frem- eller tilbagerykning e.lign.

### 5.2. Sokkelkote

Bebyggelserne skal etableres med en minimum sokkelkote på:

- 3,5 meter/DVR90 inden for delområde A og
- 2,6 meter/DVR90 inden for delområde B.

*Sokkelkoten er fastsat ud fra den terrænregulering der foretages af hensyn til etablering af LAR-systemet, se pkt. 7.5.*

### 5.3 Etageareal

Bebyggelsens samlede etagekvadratmeter må ikke overstige:

- 4.700 m<sup>2</sup> inden for delområde A og
- 3.600 m<sup>2</sup> inden for delområde B.

*Etagearealet svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 40.*

### 5.4 Etager

Bygninger skal opføres i mindst 2 og maksimalt 3 etager.

### 5.5 Bygningshøjde

Højde maks. 12,5 m. Det fastsatte niveauplan skal fastlægges efter bestemmelse om beregning af højdeforhold efter det til en hver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Generelt

Den samlede bebyggelse skal gives et arkitektonisk sammenhængende udtryk.

*Et arkitektonisk sammenhængende udtryk kan opnås ved hjælp af fælles brug af materialer og farver jf. punkt 6.3. Der må gerne være variation mv, blot det sker med et sammenhængende udtryk.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

### 6.2. Tage

Tage skal udføres så de syner flade.

Der må ikke anvendes kobber-, bly-, eller zinkholdige tagmaterialer, herunder til taginddækninger, tagrender og nedløbsrør.

Tekniske anlæg, ventilationsanlæg o.lign. på tagfladerne, skal placeres bag brøstning, således at de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

### 6.3. Materialer og farver

Facader skal udføres som blankmur i tegl, som pudset, med teglskaller, i naturskifer, træ eller med begrønning.

Facader må kun fremstå i de farver, der fremgår af farveskalaen angivet i bilag 6, samt deres blanding med sort og hvid. Facader af træ kan desuden fremstå naturligt imprægneret.

Vinduer og døre må males i sort, brun, grå, hvid eller samme farve som husets øvrige facader, eller deres blanding med sort og hvid.

### 6.4. Variation

Hver enkelt bygningskrop må ikke fremstå som en stor blok, derfor skal der skabes variation og større facaden skal opdeles. Dette kan f.eks. ske ved at understrege boligmodulernes sammenbygning.

Alle vestvendte gavlpartier, skal udføres med variation, enkelte steder jfr. pkt. 6.5 med mindre solceller (i bygninger der lever op til Passivhus Premium kravene) eller vinduer.

*Da alt regnvand fra tage ledes til lokal nedsvivning eller til områdets vandløb, må der ikke anvendes kobber-, bly-, eller zinkholdige tagmaterialer, herunder taginddækninger, tagrender og nedløbsrør.*

*Facaderne ønskes udført af naturlige materialer og holdes i jordfarver, grålige og hvide toner.*

*Det konkrete materiale- og farvevalg skal aftales med Ringkøbing K på baggrund af prøver/mokopper med det konkrete materiale og farve.*

*For at skabe boliger med sammenhæng og samtidig et individuelt udtryk skal facaderne varieres f.eks. forskellige materialer udvalgte steder.*

*Boligmodulerne kan fremhæves og dermed skabe variation i facaderne, farvemæssigt eller gennem detaljering af overgange ved moduler og etageskift.*

*Dermed vil den overordnede struktur underdeles skalamæssigt og den enkelte individuelle bolig vises. Det giver sammen med beklædningens struktur, vinduernes formater, og terrasse partier en menneskelig skala.*



### 6.5 Energi

Solceller og lignende skal fremstå arkitektonisk velintegreret.

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

Solenergianlæg på tagfladerne, skal syne parallel med taget eller placeres bag brøstning, således at de ikke er synlige fra veje, stier og fællesarealer.

Der kan gives tilladelse til at etablere solceller på enkelte gavle.

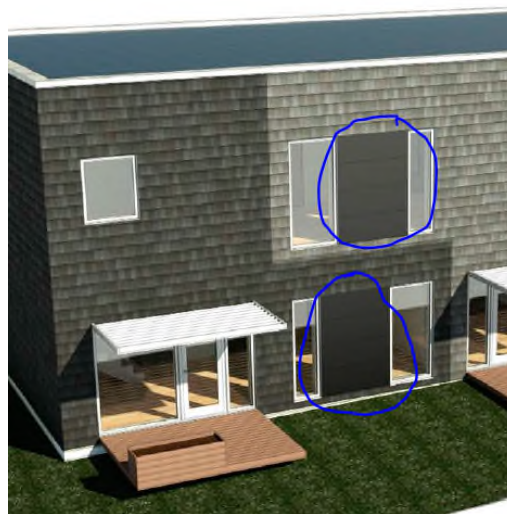
Derudover kan der i begrænset omfang placeres solceller og solfangere på facaderne.

Såfremt der både anvendes solceller og solfangere skal de visuelt fremtræde ens. Solceller og solfangere skal være sorte, fremstå matte, have en plan overflade, som er antirefleksbehandlet og ikke giver anledning til blændingsgener.

Areal med solceller og solfangere må tilsammen maksimalt udgøre 10% af facadearealet. Solceller eller solfangere på facaderne skal i givet fald placeres mellem to vinduer så de fremtræder integrerede og sammenhængende med vinduespartier, jf. skitsen.

*Ved at tillade solceller på enkelte gavle, bliver der mulighed for, at disse bygninger kan leve op til de krav, der gælder for Passivhus Premium byggeri.*

*Huse der lever op til Passivhus Premium kravene producerer mere energi end de forbruger.*



*Skitse der viser placering af solceller eller solfangere mellem vinduer.*

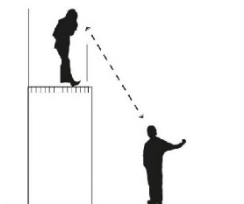
### 6.6 Altaner, tagterrasser og private uderum

Uigennemsigtig fast afskærmning eller værn omkring altaner, tagterrasser og private terrasser må ikke overstige en højde på 1,5 m.

Altaner og lignende bygningsdele inkl. afskærmning, skal udformes således, at de integreres i det arkitektoniske udtryk i den tilhørende bebyggelse, samtidig med at de bidrager til at skabe variation jf. pkt. 6.1.

Afskærmning indenfor den enkelte bebyggelse skal være ens i materialer, farver og dimensioner.

*Altaner, tagterrasser og andre private uderum bør give rum til privathed, men med muligheden for at deltage aktivt i det fælles liv i og omkring bebyggelsen. Det skal være muligt at kunne se hen over værn/afskærmninger.*



## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1. Befæstelsesgrad

Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 30 % pr. delområde A og B.

Maksimalt 25 % pr. delområde A og B må befæstes med uigennemtrængelig belægning.

*Jf. kvalitetsprogrammet er LAR-anlægget dimensioneret ud fra, at bebyggelsens grundplansprocent (d.v.s. hvor stor en del af delområdet, der er bebygget i stueetagen, eller m.a.o. bygningernes "fodafttryk") udgør maksimalt 30 % og befæstelsesgraden (d.v.s. hvor stor en del af delområdets friarealer, der er befæstet (med fx veje, parkering og/eller terrasser)) er maksimalt 25 %, d.v.s.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

en samlet befæstelse på 55 % for det samlede delområde A og B, jf. bilag 3.

Der fastsættes bestemmelse om det maksimale omfang af det befæstede areal dels for at sikre optimal mulighed for nedsivning af regnvand af hensyn til dannelse af grundvand, dels af hensyn til den nødvendige kapacitet af LAR-løsninger.

### 7.2. Opholdsarealer

Der kan etableres private opholdsarealer som altaner eller tagterrasser.

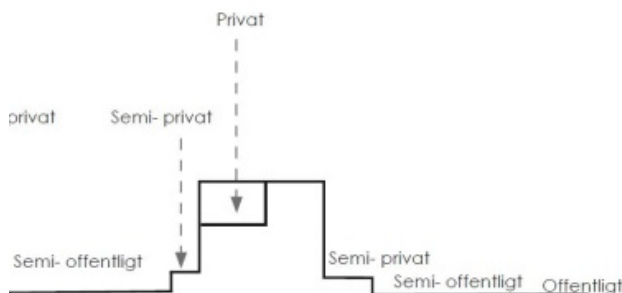
På terræn må der kun etableres semi-private opholdsarealer. Det semi-private rum kan eksempelvis skabes ved etablering af trædæk eller grus og evt. et niveauspring.

Det semi-private opholdsareal må maksimalt udgøre 25 m<sup>2</sup> pr. bolig.

De semi-private opholdsarealer må ikke få karakter af udestue eller udhus. Dvs., at der maksimalt må etableres fast hegn på 2 sider af de private opholdsrum. Se desuden §7.4 vedr. hegn.

Et semi-privat opholdsareal er overgangen mellem de offentlige områder og det private (boligen).

Målet er at skabe en lille terrasse eller lignende opholdsrum til den enkelte bolig, så der opstår en mulighed for at tage ophold, sidde ned og mødes uformelt.



### 7.3. Ubebyggede arealer.

LAR-anlæg og ubebyggede fælles- og private arealer, der ikke benyttes til terrasser, vej, stier, parkering e.lign., skal beplantes så der opnås engkarakter med de med plantearter som er angivet på bilag 6.

Der må ikke etableres haveanlæg eller anlægges græsplæne.

Karakteren af den omkringliggende eng skal trækkes ind mellem boligerne ved hjælp af naturlige og karakteristiske engbeplantninger. Bilag 6 indeholder en liste af de plantearter, der er karakteristiske for de omkringliggende naturområder.

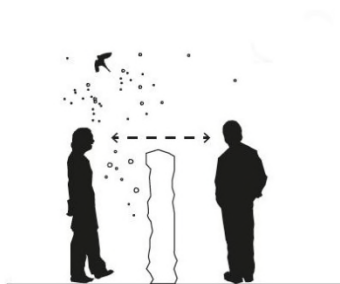
Bydelsforeningen kan fastsætte bestemmelser om område til fælles urtehave/nyttehave.

### 7.4 Hegn

Der må ikke etableres hegn (hverken levende og faste) inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af semi-private opholdsrum jf. pkt. 7.2. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyggelsen. Hegn må ikke være højere end 1,5 meter.

Afskærmning omkring boligernes semi-private uderum ønskes integreret i det arkitektoniske udtryk på en måde, der sikrer afskærmethed for den enkelte, men med mulighed for at deltage i fællesskabet.

Hegn skal integreres i det arkitektoniske udtryk i den tilhørende bebyggelse og være ens jf. pkt. 6.1.



### 7.5 Terrænregulering ifm. byggemodning

Færdigt terræn indenfor lokalplanen skal tilpasses til LAR-systemet, således at overfladevand kan afledes via regnvandsgrøfter og fald i terrænet.

Der skal foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen, således at færdigt terræn indenfor delområde A og B ligger i hhv. minimum kote 3,5 og 2,6 meter/DVR90.

### 7.6 Terrænregulering efter færdig byggemodning

Efter færdig byggemodning må der ikke foretages terrænregulering udover +/- 0,5 m., dog minimum kote som nævnt ovenfor, og ikke nærmere naboskel end 1 m.

### 7.7 Belysning

Belysning må som udgangspunkt kun etableres i form af pullerter med en maksimal højde på 1,00 m. over terræn.

*Belysning skal etableres iht. Naturbydelen Ringkøbing K's lysstrategi.*

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Strandvejen som vist i princippet på kortbilag 3.

*Vejen etableres som ensrettet med indkørsel fra den nordlige adgang og udkørsel ved den sydlige.*

### 8.2. Veje

Boligvejen A-B udlægges i varierende bredder og med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.

*Udlæg og anlæg skal etableres således at de som minimum imødekommer krav til vejbredder mv. af hensyn til brand- og redningskøretøjer, samt krav til renovationskøretøjernes manøvreareal og kørselsprincipper.*

Vejen A-B anlægges med en kørebanebredde på minimum 3 meter.

Langs vejen skal der anlægges et overkørbart grønt bælte/rabat med græsarmering e.lign. Det grønne bælte skal have en minimumsbredde således vejreglernes krav til manøvrearealer for en 12 meter lastbil og bag parkeringspladser overholdes.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

### 8.3. Stier

Der skal etableres stiforbindelser med minimum 1,3 m. kørefast belægning fra boligvejen frem til hver enkelt bolig.

Kørefast belægning må ikke udføres med asfalt.

### 8.4. Rekreative stier

Området skal kobles på det overordnede stinæt i naturbydelen via trampe- og naturstier, med belægning, bredde mv. som områdets øvrige stier.

Der skal som minimum etableres et koblingspunkt mod nord og mod øst som vist i principet på kortbilag 3.

### 8.5. Parkering

Der skal udlægges areal til mindst 1,5 p-plads pr. bolig, heraf skal mindst 1,2 være anlagt inden bebyggelsens ibrugtagning. De resterende pladser skal anlægges hvis/såfremt Ringkøbing-Skjern Kommune kræver det.

Parkering skal etableres som skråparkering i tilknytning til vejen A-B, som vist på illustrationsplanen kortbilag 4.

Der skal anvendes vandgennemtrængelig belægninger på parkeringsarealer.

### 8.6 Belægninger og materialer

Til veje, stier, spange (lille bro) og lignende anlæg må der kun anvendes belægningstyper og materialer, i stil med dem der er benyttet til det omkringliggende naturområdes tilsvarende anlæg.

*Den største del af parkeringen skal være anlagt inden bebyggelsen tages i brug, den resterende del kan afvente at behovet opstår.*

*Mellem vejkant og parkeringsplads skal der etableres et græsarmeringsbælte således at vejreglernes krav til manøvreareal er opfyldt, se §8.2.*

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### 9.2. Øvrige tekniske anlæg

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen eller fremstå med en gennemarbejdet arkitektonisk løsning i tilknytning til bebyggelsen eller beplantningsselementer.

*Fælles for begge løsninger er, at de integreres i enten bygnings- eller landskabsdesignet.*

### 9.3. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, fællesarealer, offentlig veje og stier.

### 9.5. Renovation, fællesanlæg

Der skal etableres areal på minimum 25 m<sup>2</sup> til etablering af fælles renovationsanlæg til dagrenovation inden for hvert af delområderne A og B.

Anlæggene skal placeres i tilknytning til vej A-B, i princippet med en placering som vist på kortbilag 3.

### 9.6. LAR-løsning

Al regnvand skal håndteres lokalt indenfor Ringkøbing K.

Der skal reserveres de nødvendige arealer internt i bebyggelsen til regnvandshåndtering, der kobles på de projekterede anlæg udenfor området med maksimalt 4 tilknytningspunkter som angivet på kortbilag 3.

*Regnvandshåndteringen ønskes integreret i landskabet. Ringkøbing K ønsker, at bebyggelsens uderum har et naturindhold, og at muligheden for at inddrage regnvandshåndteringens grønne og blå elementer udnyttes.*

### 9.7. Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes det kloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

*Regnvand håndteres lokalt jf. punkt 9.6.*

### 9.8. Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

## 10. Miljø

*Ingen bestemmelser*

## 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

*Der er ikke mulighed for i en lokalplan at fastsætte bestemmelse om medlemskab til en grundejerforening for etageboliger. Der vil dog inden etablering af bebyggelsen blive tinglyst bestemmelser om medlemskab af både en overordnet Bydelsforening, der skal varetage driften af anlæg, der er fælles for hele Ringkøbing K, samt en lokal grundejerforening, der skal varetage driften af fællesanlæg indenfor lokalplanens område. Hvis et delområde ikke videreudstykket vil den til enhver tid værende ejer indtræde i grundejerforeningens pligter og rettigheder i forhold til Bydelsforeningen.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

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

#### 12.1. Spildevandskloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger iht. pkt. 9.8.

#### 12.2. Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til Lokal Håndtering af Regnvand (LAR) jf. pkt. 9.6.

#### 12.3. Renovation, fællesanlæg

Etableret i overensstemmelse med pkt. 9.5.

#### 12.4. Vej-, parkerings- og stianlæg

At der er sikret vejadgang og etableret en intern vej i overensstemmelse med afsnit 8.1 og 8.2.

At der er etableret parkering i overensstemmelse med pkt. 8.5.

At der er etableret stier i overensstemmelse med pkt. 8.3.

#### 12.5. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning jf. pkt. 9.9.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### 13.1. Rammelokalplan nr. 235

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan nr. 435 ophæves Rammelokalplan nr. 235, "for et område til rekreative natur- og fritidsformål og boligformål Ringkøbing K", vedtaget d. 17. februar 2015, for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 435.

### 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.

#### *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 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.

*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 tilfaldelse 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. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

### Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 8. januar 2019.

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 26. februar 2019.

John G. Christensen  
*Formand for Teknik- og Miljøudvalget*



Lone Rossen  
*Fagchef for Land, By og Kultur*



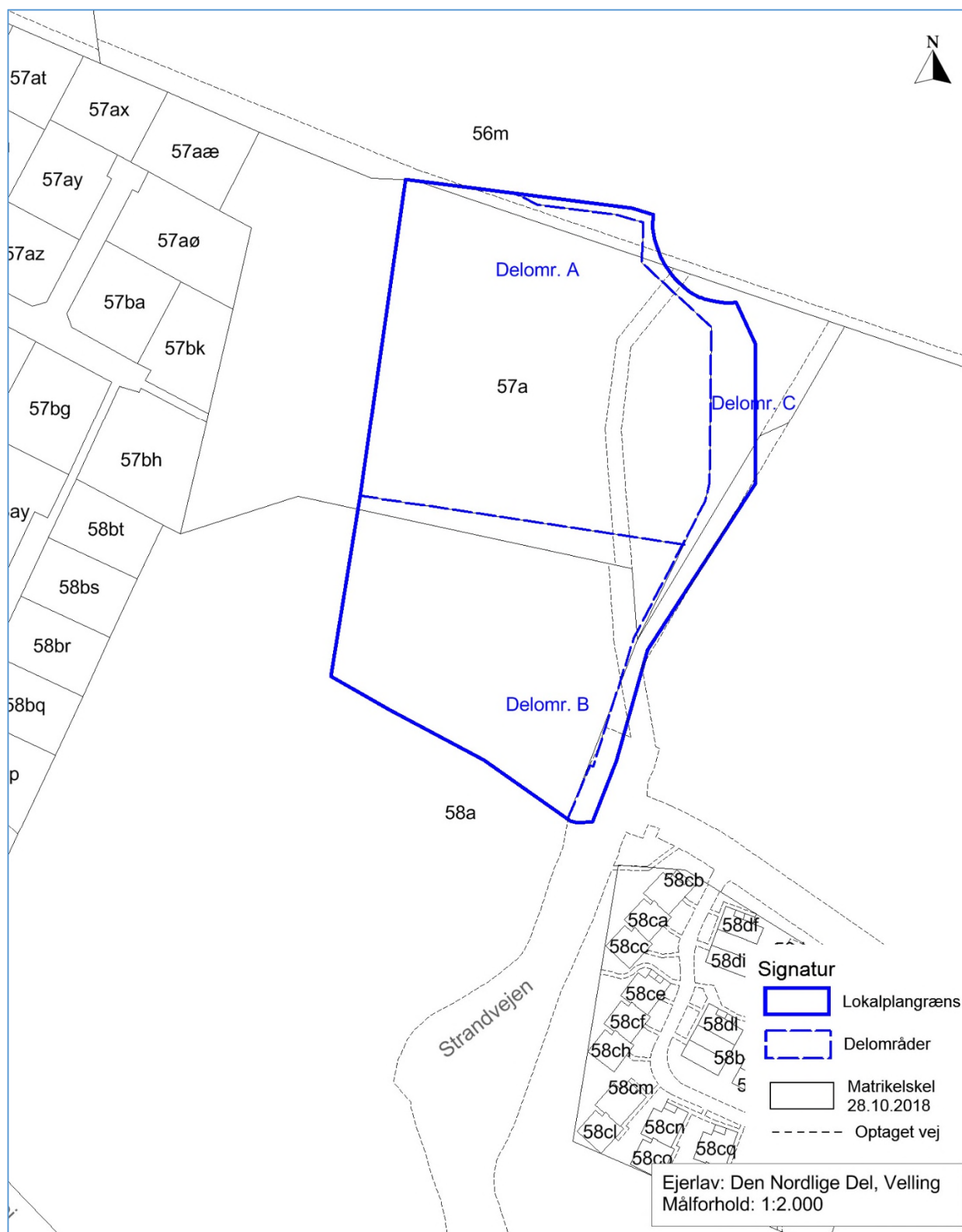
### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 4. marts 2019.  
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

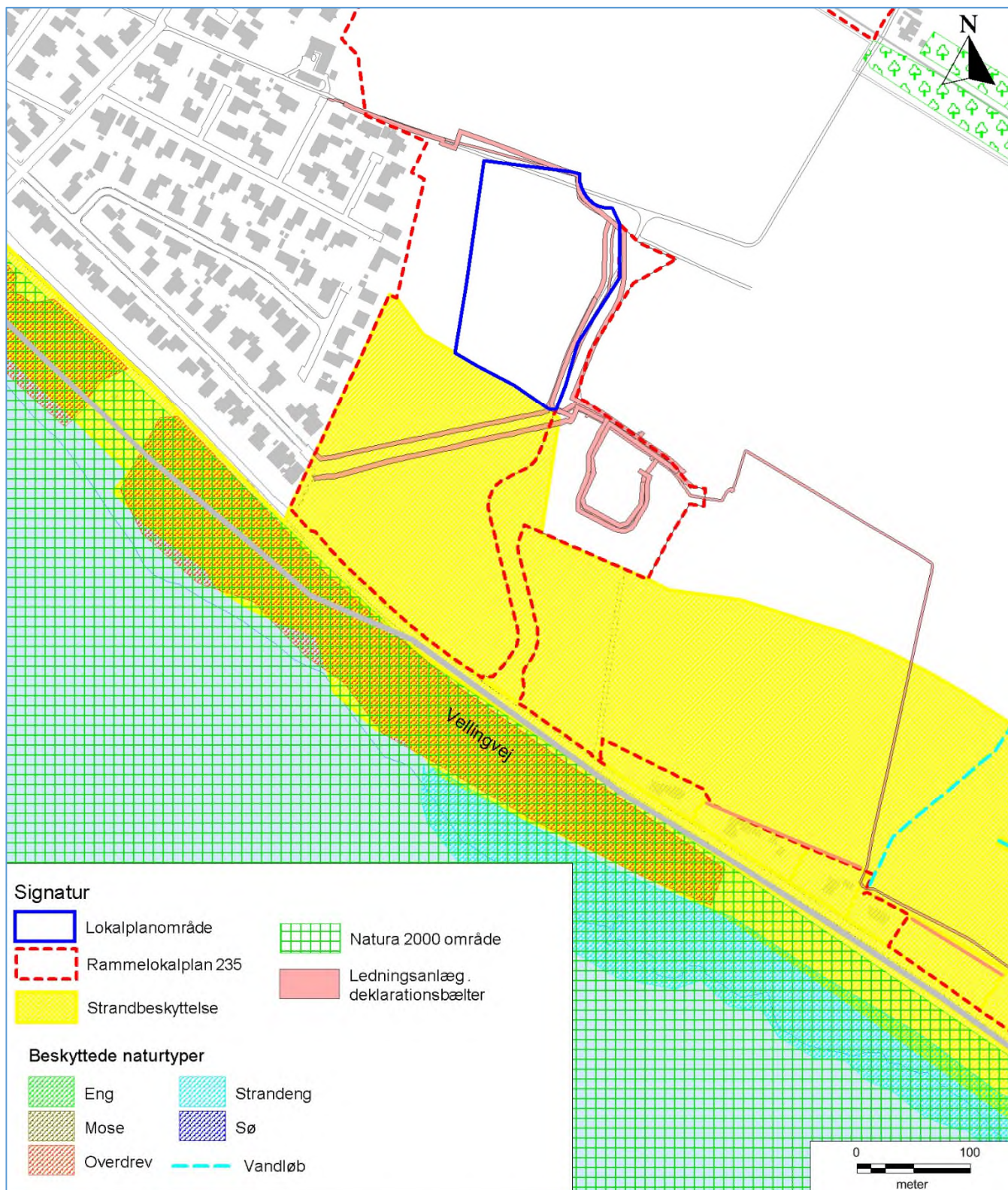




## Eksisterende forhold: Bilag 2

### Lokalplan nr. 435

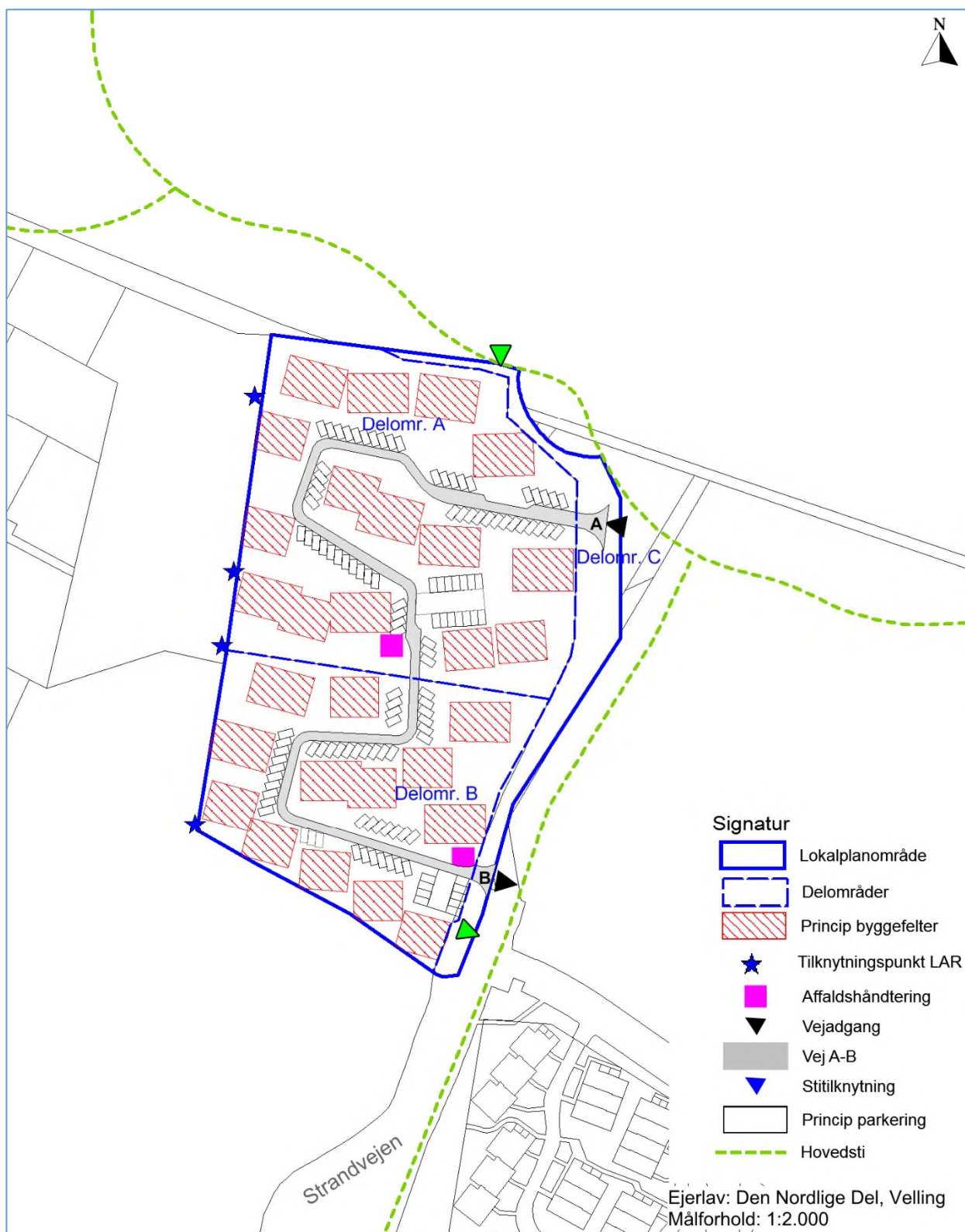
Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K



# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K





# Illustrationsplan: Bilag 4

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K



---

## Farvekort: Bilag 5

Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

---

### Udvalgte farver fra den klassiske jordfarveskala (udarbejdet af Søren Vadstrup)



*Brændt umbra*



*Lys brændt umbra*



*Berliner/Pariserblå*



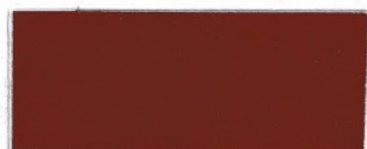
*Dødenkopf*



*Lys dødenkopf*



*Oxydsort (varm)*



*Engelskrød*



*Røddokker*



*Terra di Siena, rå*



*Lys rå siena*



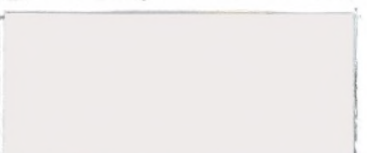
*Varm grå*



*Kønrøg (kold)*



*Kold grå*



*Kridt*



# Planteskema: Bilag 6

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

### Ringkøbing K - Beplantning

Beplantning i delområder i engen E1-E6  
2016.03.16

**SLA**  
Urbanity | Strategy | Landscape

#### Åbne arealer - udsås med engfroblandinger

I delområdet findes engen lige udenfor døren. Her er engen en integreret del af naturprojektet og derfor udsås 70-90 % af det åbne areal med en engfroblanding af samme artssammensætning, som der er udsået i den omkransende eng. Se specifik artssammensætning nedenfor.

##### Engblanding

Latinsk navn	Dansk navn	%
Achillea millefolium	alm. røllike	1,0
Agrostemma githago Milas	klinte	1,0
Agrostis capillaris	alm. hvene	15,0
Centaurea jacea	alm. knopurt	1,0
Chrysanthemum leucanthemum	hvid okseøj	1,0
Cynosurus cristatus	alm. kamgræs	10,0
Festuca ovina	fåresvingel	23,0
Festuca pratensis	engsvingel	20,0
Festuca rubra	rød svingel	20,0
Hieracium umbellatum	smalbladet høgeurt	0,5
Hypericum perforatum	prikbladet perikon	0,5
Leontodon hispidus	stivharet borst	0,5
Plantago lanceolata	lancetladet vejbred	1,0
Potentilla argentea	sølv-potentil	0,5
Silene vulgaris	blæresmelde	0,5
Silene dioica	dagpragtstjerne	1,0
Solidago canadensis	canadisk gyldenris	0,5
Ranunculus acris	bidende ranunkel	1,0
Rumex acetosa	alm. syre	1,0
Rumex acetosella	rødknæ	1,0

Udsædsmængde ca. 30kg/ha

#### LAR-arealer - udsås med engfroblandinger

Delområdets interne LAR-system skal forbindes til Ringkøbing Ks hovedstrømningsveje. Derfor udsås samme engfroblandinger, som der udsås i forbindelse med grøfter, lavninger og søer i det store system. Artsspecifikationerne ses nedenfor. Der kan i øvrigt udlægges måtter eller tilføjes urteplugs, for at skabe variation. Alle arter skal normalvis kunne indgå i hjemmehørende naturtyper som strandeng eller overdrev.

##### LAR blanding 1

Latinsk navn	Dansk navn	%
Agrostis capillaris	alm. Hvene	2,5
Agrostis stolonifera	krybende hvene	2,5
Deschampsia caespitosa	mosebunke	2,5
Festuca arundinacea	strandsvingel	20
Festuca rubra ssp. Rubra	rødsvingel	35
Festuca rubra ssp. tricho.	rødsvinge	20
Lolium westerwoldicum	westerwoldisk rajgræs	15
Phleum bertolonii	timoté	2,5

Udsædsmængde ca. 45kg/ha

##### LAR blanding 2

Latinsk navn	Dansk navn	%
Achillea ptarmica	nyserøllike	4
Agrostis stolonifera	krybende hvene	14
Briza media	hjertergræs	1
Caltha palustris	engkabbeleje	1
Cynosurus cristatus	alm. kamgræs	25
Deschampsia caespitosa	mosebunke	10
Festuca rubra	rød svingel	30
Lychnis flos-cuculi	trævekrone	6
Primula	kodriver	3
Silene dioica	dagpragtstjerne	6

Udsædsmængde ca. 45kg/ha

# Planteskema: Bilag 6

## Lokalplan nr. 435

Boligformål, Strandvejen, Ringkøbing K

### Beplantning - træer og buske i engen

Hjemmehørende arter af træer og buske skal understøtte biodiversitet og fremhæve eng- og overdrevskarakter. Træer kan plantes solitært eller i grupper af træer og buske, som varierer indenfor vækst, form og farve. Indenfor delområdet plantes 50 % karakterarter, mærket med 'K' nedenfor. Heraf vælges min. 3 arter, med ligelig intern fordeling, således at max. 33% er af samme art. De sidste 50 % af den samlede mængde beplantning vælges fra listens øvrige arter. Heraf vælges min. 6 arter. Den interne fordeling må gerne forskydes, men én art må max udgøre 25 %.

#### Træer og buske

Latinsk navn	Dansk navn	Karakterart
Acer campestre	Navr	
Amelanchier lamarckii	Alm. Bærmispel	K
Aronia melanocarpa 'Aron'	Surbær	
Cornus sanguinea	Kornel, rød	
Crataegus laevigata	Alm. Hvidtjørn	K
Crataegus x media 'Paul's Scarlet Hamlet'	Rødtjørn	K
Crataegus monogyna	Enggriflet hvidtjørn	K
Juniperus communis	Ene	
Malus sargentii	Æble, sargents-	
Malus sylvestris	Skovabild	
Pinus mugo ssp. uncinata	Fransk bjergfyr	K
Pinus sylvestris	Skovfyr	K
Prunus cerasifera	Mirabel	
Prunus domestica ssp. Insititia	Kræge	
Prunus padus	Hæg	
Prunus spinosa	Slåen	
Quercus petraea	Vintereg	K
Quercus robur	Stilkeg	K
Rhamnus cathartica	Vrietorn	
Ribes alpinum	Fjeldribs	
Ribes nigrum	Solbær	
Ribes spicatum	Vildribs	
Rosa dumalis	Blågrøn rose	K
Rosa pimpinillifolia	Klitrose	K
Salix acutifolia	Pil, kaspisk-	
Salix aurita	Øret pil	
Salix caprea	Seljepil	
Salix pentandra	Pil, femhannet-	
Sorbus aucuparia	Alm. Røn	K
Viburnum opulus	Kvalkved	

