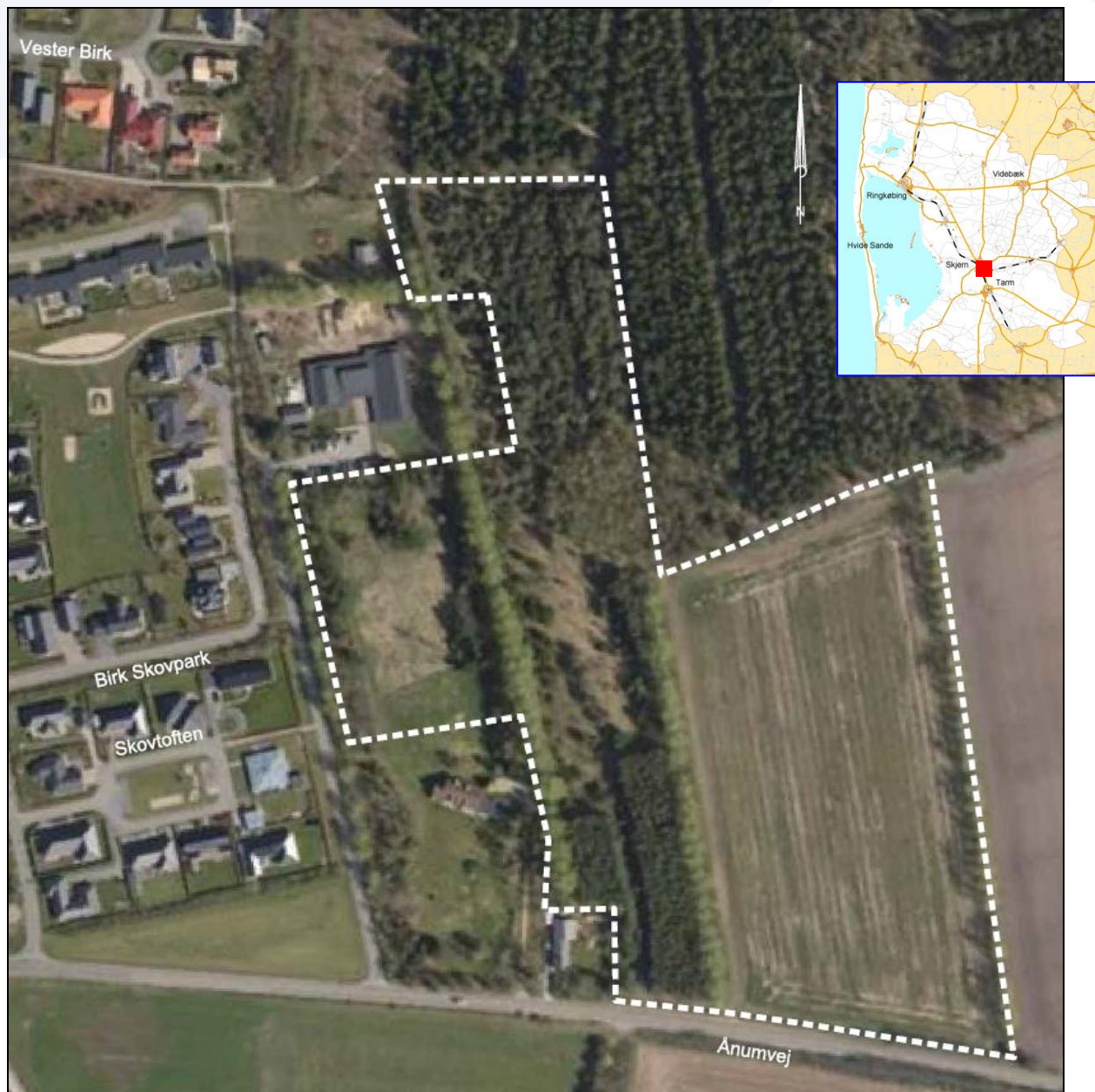


Forslag til

Tillæg nr. 4

til Kommuneplan 2017-2029,
for et område til boligformål ved Ånumvej, Skjern



©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

Maj 2018



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til boligformål ved Ånumvej i Skjern. I relation hertil udlægges der et nyt boligområde på ca. 6,2 ha nord for Ånumvej, se kortbilag 3.

Kommuneplantillægget giver desuden mulighed for at der udtages en del af et boligområde beliggende vest for Oldager Allé. Området udlægges i stedet for til potentielt fremtidigt boligområde. Området der udtages er en del af rammeområde 39bo113 og er på ca. 8.88 ha., se kortbilag 4.

Som følge af kommuneplantillægget ændres en del af rammeområde 39of078 fra at være udlagt til offentlige formål og en del af rammeområde 39rf119 fra at være udlagt til rekreative formål til at være udlagt til boligformål. Derved sker der ændringer i afgrænsningen for rammeområde 39of078 og 39rf119, se kortbilag 3.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler reguleringen af rammerne for lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 426 efter et ønske om at kunne opføre boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav ved Ånumvej i Skjern. Lokalplan nr. 426 er udarbejdet for et større område, hvor der ønskes at etablere boliggrunde med nærhed til naturen og tæt på de rekreative arealer i Skjern Birk Plantage.

Tillæg nr. 4 omfatter et areal på ca. 6,2 ha, og anvendes i dag dels som landbrugsjord.

Tillægget udlægger et nyt område til boligformål. Det nye udlæg giver mulighed for op til 50 nye boliggrunde. Derudover overfører tillægget en del af ramme 39of078 fra offentlige formål til boligformål. Grænsen for rammeområde 39of078 formindskes med ca. 760 m², se kortbilag 3.

En del af ramme 39rf119 overføres fra rekreative formål til boligformål. Grænserne for rammeområde 39rf119 ændres, så rammeområdet udvides med ca. 3400 m² i det sydvestlige hjørne af Skjern Birk Plantage og formindskes med ca. 7700 m² indenfor området til boligformål, se kortbilag 3.

Der udtages et boligområde på ca. 8.88 ha fra rammeområde 39bo113. Området er beliggende vest for Oldager Allé. Området bliver i stedet udlagt til et potentielt fremtidigt boligområde, se kortbilag 4.

Grundvand

Området er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD), men ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er indvindingsopland for Skjern Øst Vandværk.

Sikring af grundvandet

Som et led i at sikre grundvandsbeskyttelsen- og dannelsen, stilles der krav om, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke må overstige 50 %. Samtidig skal veje og parkeringspladser befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning af overfladevandet.

Restrummelighed

Skjern by oplever en stigning i befolkningstallet og dermed også en tilhørende efterspørgsel på boliggrunde. I perioden fra 2010-2016 var tilvæksten på ca. 3,4 % iht. Danmarks Statistik. Kommuneplantillægget giver mulighed for op til 50 nye boliggrunde. Restrummeligheden i Skjern bliver dermed for stor og derfor udtages der et areal på ca. 8.88 ha i den vestlige del af Skjern By. Området der udtages er en del af ramme 39bo113 og er beliggende vest for Oldager allé. Området har en nuværende rækkefølgeangivelse II. Området er lavt beliggende i kote 2-3 m og området kan derfor blive udfordret med de kommende forventede klimaændringer.

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget.

Konklusion

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke omfatter kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelsen af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (BEK nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2017-2029:

Eksisterende rammebestemmelser (Se kortbilag 1)

39of078

Områdets anvendelse

Område til offentlige formål

Bebyggelsens art og anvendelse

Område til offentlige formål så som undervisningsinstitutioner, børnehave, plejehjem, idrætsanlæg og museum.

Lokalplanlægning

Lokalplan nr. 80A er gældende for rammeområdet

Særlige bestemmelser

I en lokalplan for området skal der stilles sådanne krav til bygninger og beplantninger at området sikres et præsentabelt udseende og grønt præg.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50 % af den enkelte ejendom. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m. Der kan ved plejehjem, hal- og skolebygninger og lignende tillades en bygningshøjde på op til 12.5 m.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

Miljøklasser

Zonestatus

Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Byzone

39rf119

Områdets anvendelse

Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse

Rekreativt grønt område. Der må kun etableres offentlig tilgængelige friluftsfaciliteter og opføres mindre skure til opbevaring af legeudstyr samt de nødvendige tekniske anlæg.

Særlige bestemmelser

Mulighed for mindre terrænregulering, men ikke for placering/tilførsel af overskudsjord.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelse og anlæg skal udformes og placeres under særlig hensyntagen til de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier samt omgivelsernes og det åbne lands interesser i øvrigt. Bebyggelsens højde skal minimeres.

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029

Opholds- og parkeringsarealer

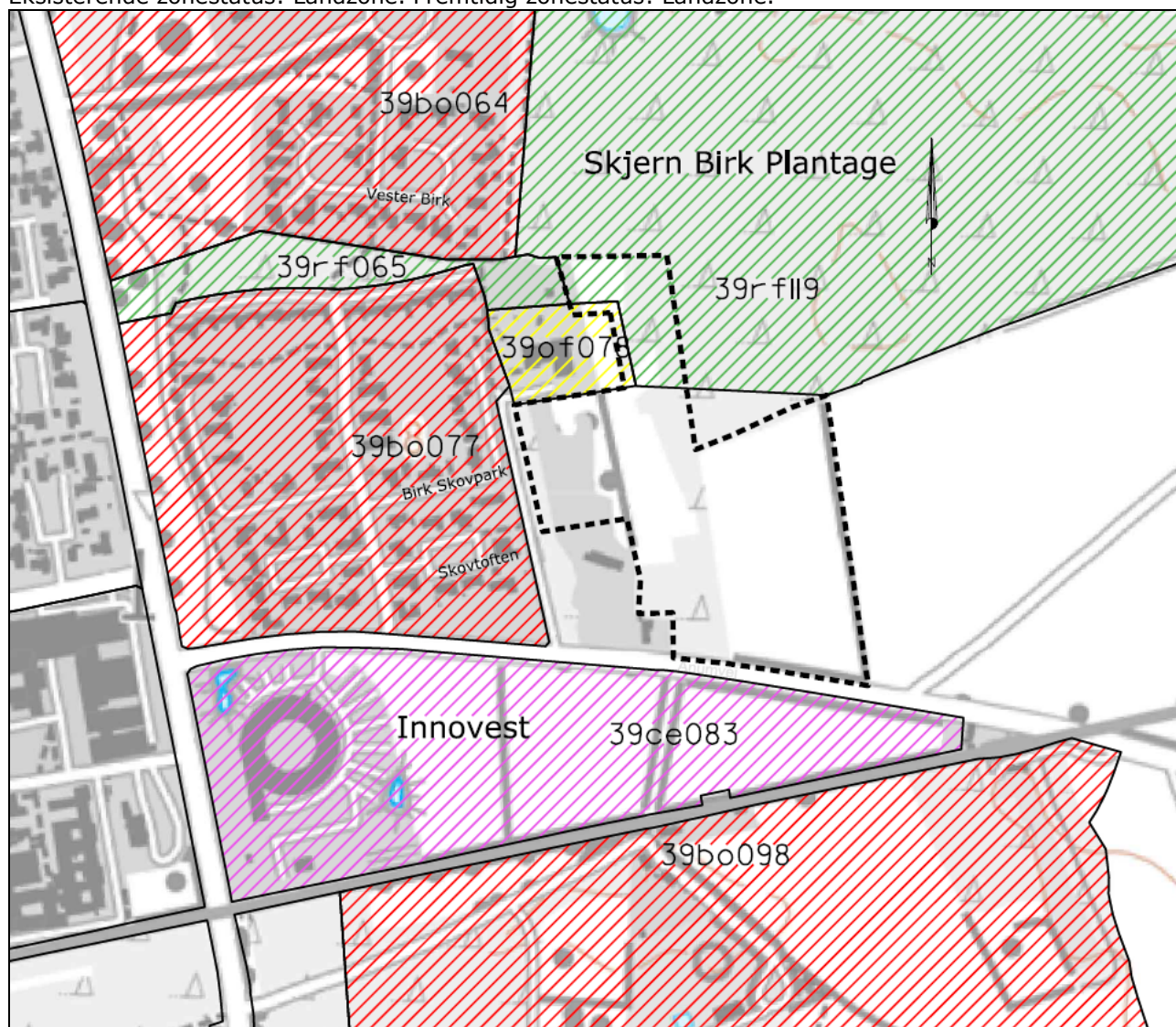
Eksisterende store træer og anden markant beplantning skal så vidt muligt bevares og ved nødvendig fældning genplantes.

Miljø

Grundvandstiltag: Tiltagskrav 1 BA-1BC, se de generelle rammer. Tage kan anlægges som grønne tage og stier kan etableres med permeable belægning. Max befæstelsesgrad for området 5 %. Ingen lastbil-parkering.

Zonestatus

Eksisterende zonestatus: Landzone. Fremtidig zonestatus: Landzone.



Kortbilag 1: eksisterende rammebestemmelser for området ved Ånumvej i Skjern

39bo113

Områdets anvendelse
Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Blandet boligområde, åben-lav og tæt-lav

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029

Særlige bestemmelser

Området skal forsynes med grønne rekreative arealer og stier, der forbinder området med byen, de grønne områder langs Ganer Å og Kirke Å og det åbne land. Planlægningen skal forebygge gener fra vejstøj fra den kommende omfartsvej syd for området.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m. Max bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav. Min grundstørrelse: 700 m² ved åben-lav, 300 ved tæt-lav.

Opholds- og parkeringsarealer

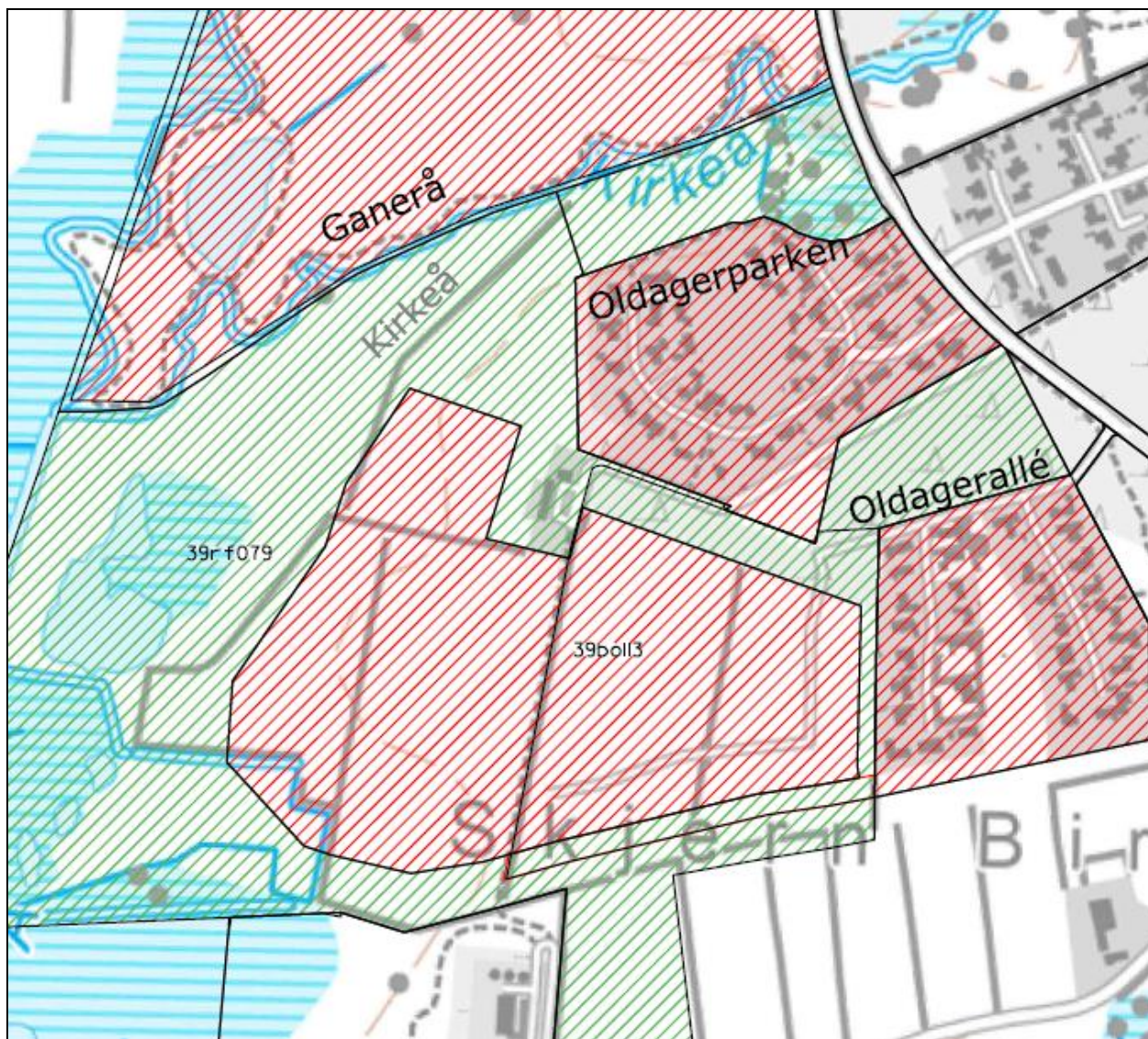
Opholds- og parkeringsarealer, se de generelle rammer.

Miljø

Der skal stilles krav om min. Sokkelkote og evt. konstruktioner. Krav skal tage udgangspunkt i konkrete undersøgelser af vandstandsstigningen.

Zonestatus

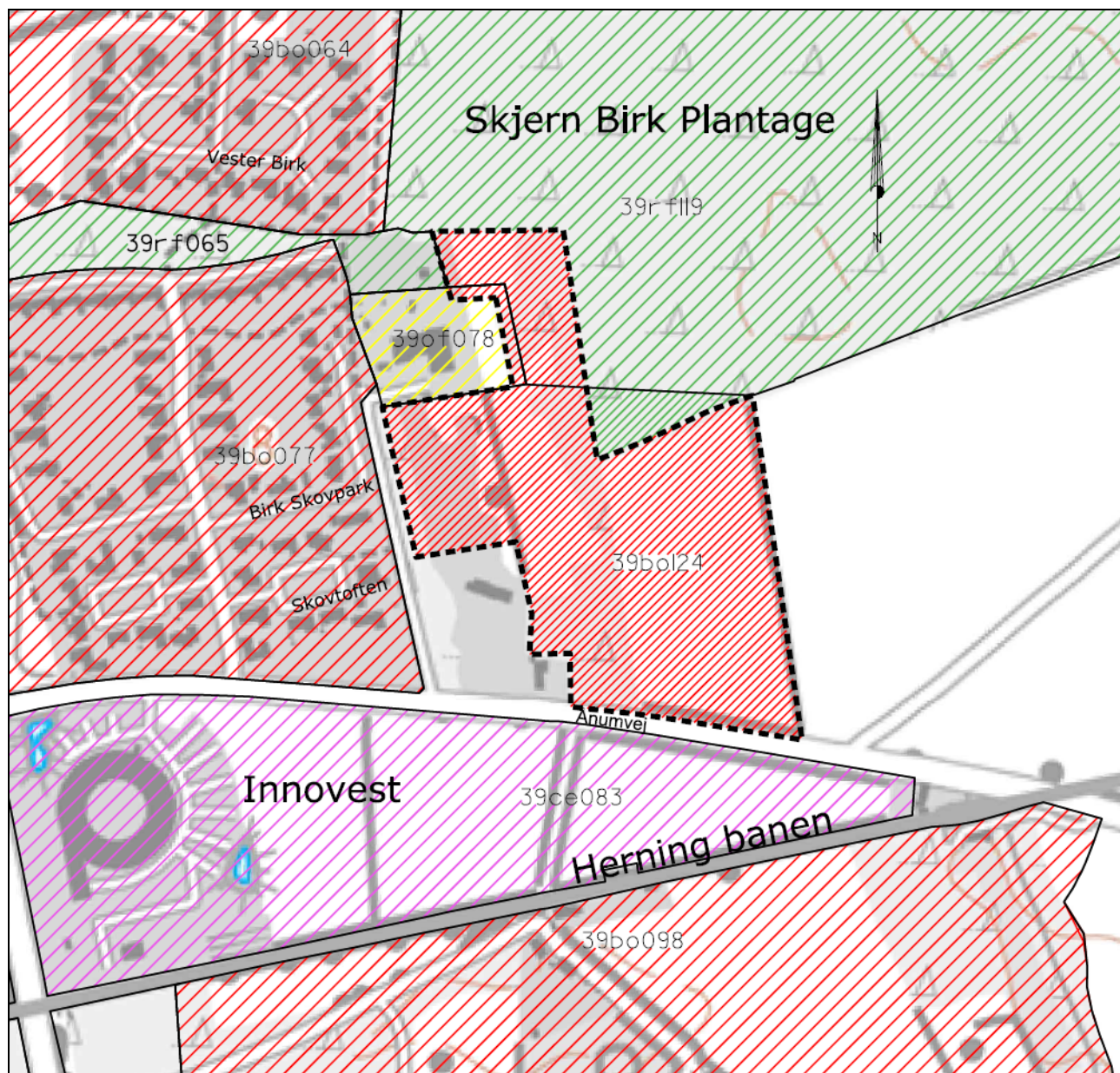
Eksisterende zonestatus: Byzone. Fremtidig zonestatus: Landzone



Kortbilag 2: eksisterende rammebestemmelser for området ved Oldageralle i Skjern

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029



Kortbilag 3: nyt rammeområde ved Ånumvej

Nye rammebestemmelser (Se kortbilag 3)

39bo124

Områdets anvendelse

Området er udlagt til blandet boligområde.

Bebyggelsens art og anvendelse

Blandet boligområde, åben-lav og tæt-lav samt lettere private og offentlige serviceerhverv med lokalt tilhørsforhold, som kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne og uden at områdets karakter af boligområde brydes. Der er mulighed for varierende størrelser på boliggrunde fra 300 m² til boliggrunde på op til 3000 m².

Særlige bestemmelser

Området skal forsynes med grønne rekreative arealer og stier, der forbinder området med Skjern Birk Plantage og stisystemet ind til byen samt ud mod et potentielt fremtidigt boligområde mod øst.

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029

Lokalplanlægning
Lokalplan nr. 426.

Bebyggelsesforhold

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager. Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8.5 m. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m² for åben-lav og 300 for tæt-lav. Max bebyggelsesprocent: 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav.

Opholds- og parkeringsarealer

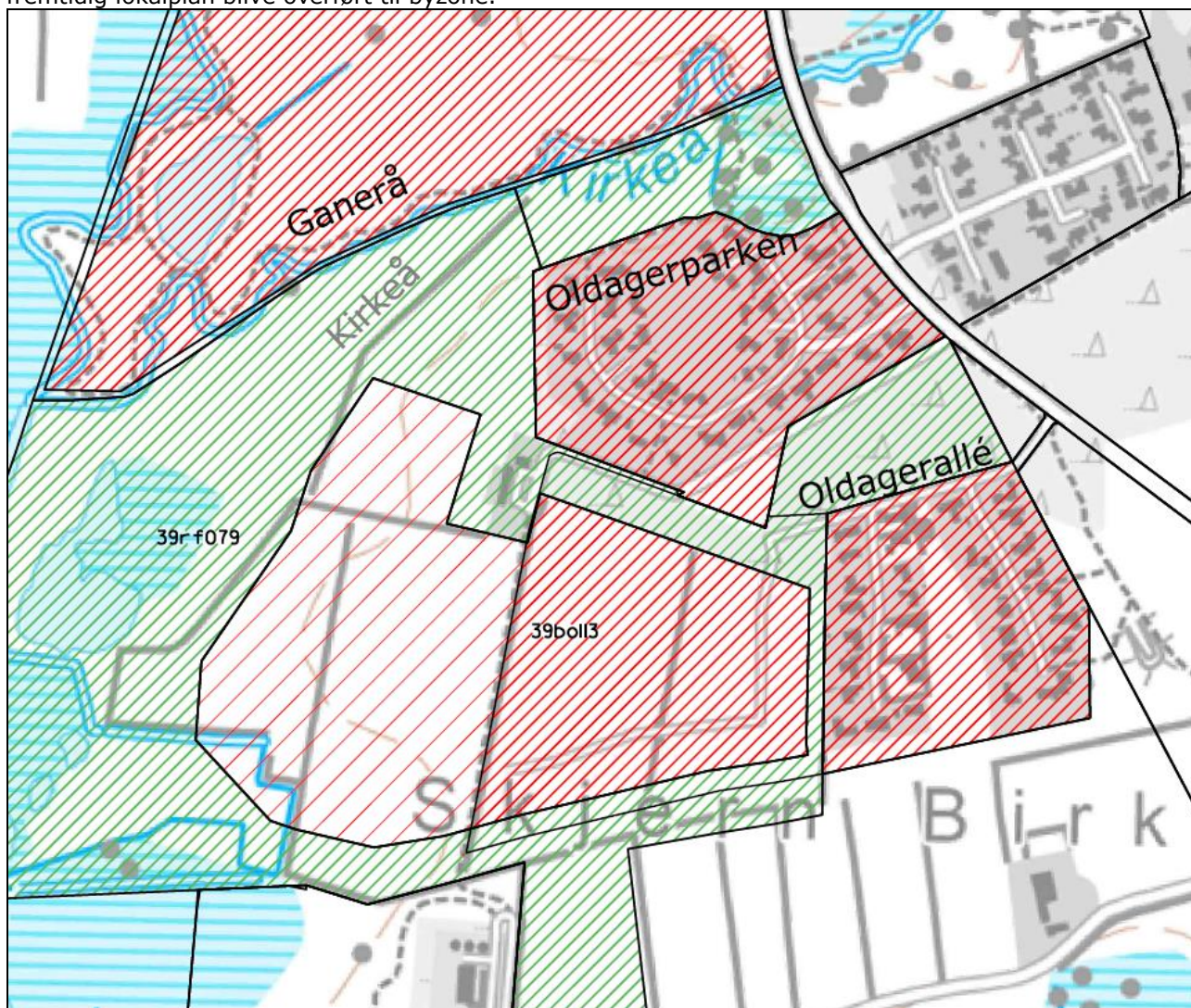
Opholds- og parkeringsarealer, se de generelle rammer. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

Miljø

Området er indvindingsopland til Vandværk øst, se de generelle rammer.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone. Området, indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af ramme 39of078 er beliggende i byzone. Den resterende del af lokalplanområdet vil med en fremtidig lokalplan blive overført til byzone.



Kortbilag 4: Arealet med stor skravering udtages af ramme 39bo113 og udlægges til potentiel fremtidig område til boligformål

Tillæg nr. 4

Kommuneplan 2017-2029

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til stk. 2 kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til stk. 3 kan byrådet inde for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 426 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 4 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

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 vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2018.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2018.
Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.