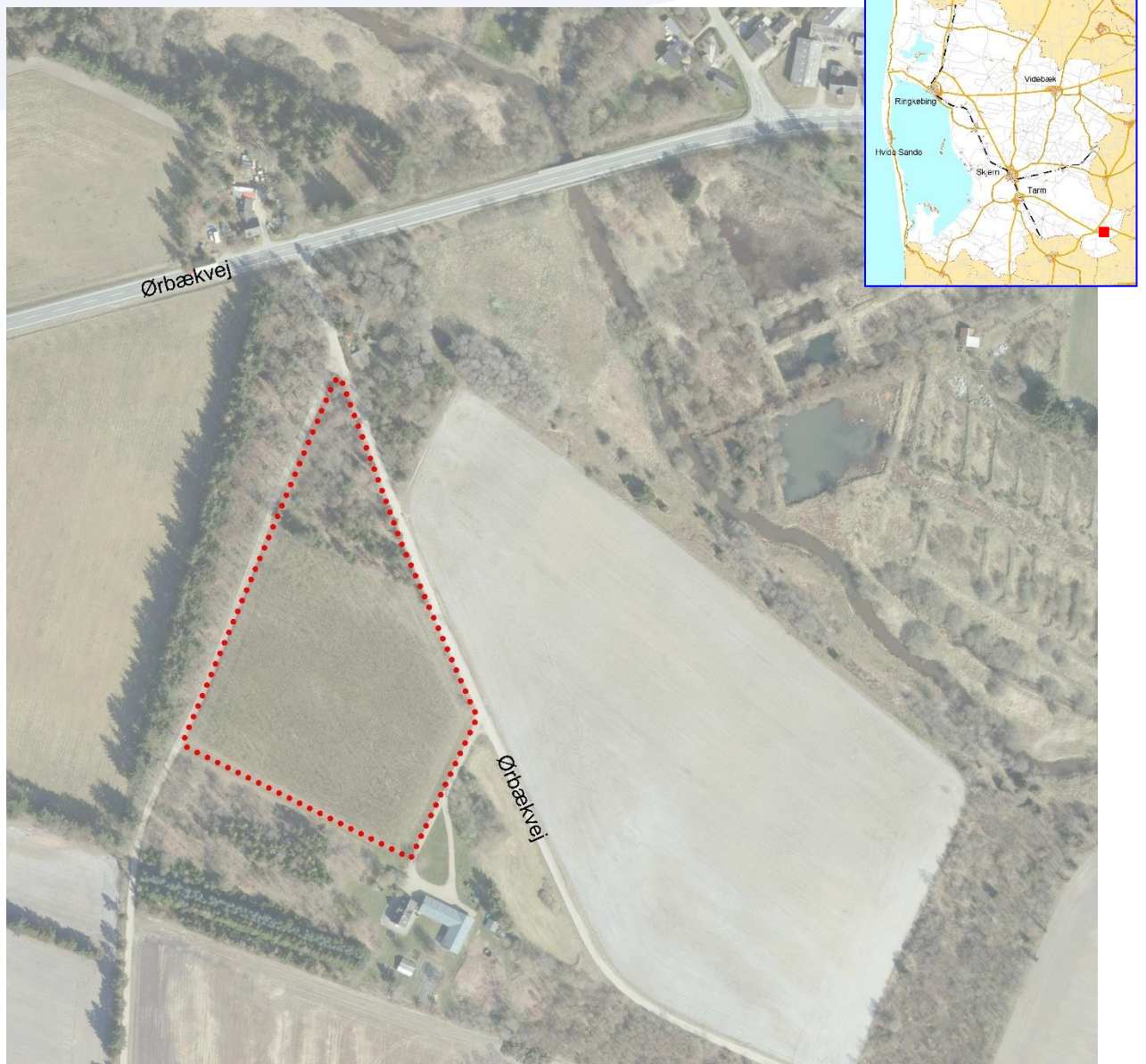


Tillæg nr. 42

til Kommuneplan 2017-2029,
for et område til rekreative formål ved Ørbækvej, Hoven



Ringkøbing-Skjern Kommune

17. november 2020



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Tillæg nr. 42

Kommuneplan 2017-2029

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til feriecenter med hytter på hotellignende vilkår med tilhørende service- og receptionsbygninger samt parkeringspladser. Planområdet er beliggende på Ørbækvej 8, omtrent 2 km øst for Hoven. Kommuneplantillægget fastsætter bestemmelser for det nye rammeområde 20rf018.

Hotellignende vilkår

At noget drives på hotellignende vilkår vil sige, at der i tilknytning til hytterne skal være en reception, hvor gæster kan komme og modtage en nøgle. Der er ikke krav, om at det skal være en bemanded reception. Der skal være mulighed for servering af et måltid i et særskilt lokale. Hytter, reception og servering m.m. skal fremstå som ét samlet anlæg.

Kommuneplantillægget består af:

- En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål, herunder forholdet til de turistpolitiske overvejelser og kommuneplanens hovedstruktur.
- Bestemmelser, der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.
- Kortbilag med fremtidig afgrænsning af nyt rammeområde 20rf018.

Forudgående offentlig høring

Forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der indkaldt idéer og forslag fra offentligheden. Der er indkommet en enkelt bemærkning, der er taget til efterretning. Bemærkningen forholder sig hovedsageligt til følgerne af øget trafik ved Ørbækvej og langs Omme å.

Redegørelse

Baggrund og formål

Formålet med dette kommuneplantillæg er, at planområdet kan anvendes til rekreative formål, herunder feriecenter med 10 - 15 hytter på hotellignende vilkår.

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet efter ønske om at udlægge et område omkring Ørbækvej 8, 6880 Tarm til rekreative formål. Der foreligger ingen kommuneplanramme for området og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg inden arealet kan lokalplanlægges til rekreativt område.

Ørbækvej 8 er en landbrugsejendom på 42.500 m², beliggende omtrent 2 km øst for Hoven. Landbrugsejendommen anvendes til beboelse og består desuden af et mindre skovareal med poppeltræer. Området, der ønskes anvendt til feriecenter har en størrelse på ca. 19.800 m².

I forbindelse med udlægget af området, har der særligt været lagt vægt på naturbeskyttelsesmæssige hensyn, hensyn til jordbrugserhvervet, landskabsinteresser, behovet for nærhed til offentlig trafikforsyning samt kommunens turistpolitiske overvejelser samt og interessen i at skabe markedsrelevant overnatningskapacitet, og herigennem af bidrage til vækst og udvikling.

Feriecentret er beliggende mindre end 40 km fra Billund Lufthavn og vil ligge som en af de første overnatningsdestinationer i Ringkøbing- Skjern Kommune for rejsende fra b.la. lufthavnen. Rejsende syd og øst fra vil ligeledes møde feriecentret som en af de første overnatningsdestinationer i kommunen.

Turistpolitiske overvejelser

I Ringkøbing-Skjerns Kommuneplan 2017 - 2029 beskrives at byrådet blandt andet har som overordnede mål at fremtidssikre en forsat udvikling af helårsturismen og at turismen skal udvikles på et bæredygtigt helhedsorienteret grundlag, så udviklingen sker i respekt for værdierne i landskabet, naturen og kulturarven, og under hensyntagen til lokalbefolkningen i ferieområderne.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennem geografiske og tematiske prioriteringer af turismeudviklingen opstillet strategiske målsætninger.

Tillæg nr. 42

Kommuneplan 2017-2029

Ved geografiske prioriteringer har byrådet blandt andet udpeget fem mikrodestinationer med særlige turistdestinationer, henholdsvis Bork Havn, Hvide Sande, Søndervig, Ringkøbing og Vedersø Klit.

Ved de tematiske prioriteringer af turismeudviklingen vil byrådet blandt andet prioritere, forbedre og udvikle den rekreative infrastruktur samt trafikikkerheden for bløde trafikanter. Mulighederne for aktiviteter i naturen ved at surfe, cykle, ride, vandre og sejle skal være endnu bedre. Det samme skal mulighederne for oplevelser vedrørende fugleliv og planter.

Nærværende Kommuneplantillæg nr. 42 er i overensstemmelse med de tematiske prioriteringer af turismeudviklingen hvor mulighederne for at opleve fugle- og planteliv ønskes at forbedret. Området er ikke beliggende indenfor de geografisk udpegede områder omkring mikrodestinationerne. Det er vurderet, at der er hensigtsmæssigt og markedsrelevant, at der kan tilbydes moderne overnatningsfaciliteter udenfor de udpegede destinationer, når der er noget andet relevant at tilbyde. Med en placering tilbage trukket fra vej og by, beliggende midt i en poppelskov, vil der kunne tilbydes overnatninger uden lys- og lydforurening.

Kommuneplantillæg nr. 42 vurderes derfor at være i overensstemmelse med strategien om *”udvikling af nye projekter”*, der blandt andet har til formål at understøtte god tilgængelighed for alle og understøtte korttidsferier og friluftsoplevelser, da tillægget giver mulighed for etablering af feriehytter i det åbne land og naturskønne områder, som ellers ikke er tilgængelig som overnatningssteder.

Forholdet til åbne land og natur

Med Kommuneplantillægget nr. 42 gives mulighed for en anden anvendelse af arealer i landzone end landbrug, skovbrug eller fiskeri. Der vurderes, at planens placering og anvendelse er med til at understøtte Ringkøbing-Skjern Kommunes strategi om udvikling af nye potentialer inden for friluftsoplevelser, turismen og korttidsferie. Planens placering vurderes at være hensigtsmæssig i forhold til natur – og landskabsinteresser samt tilkørselsforhold.

Planområdet er beliggende i landzone og udpeget som særlig værdifulde landbrugsarealer. Arealet anvendes ved kommuneplantillæggets udarbejdelse til dyrkning af poppeltræer på et trekantet areal afgrænset af grusveje. Der vurderes ikke umiddelbart mulighed for, at området vil kunne indgå som en del af en velarronderet dyrkningsflade. Det er ved en konkret vurdering skønnet, at en anvendelse af arealet til korttidsferie ikke vil påvirke landbrugets muligheder for at udvikle sig.

Planområdet er beliggende i et slettelandskab, der er flade storskalalandskaber og flade beplantningsinddelte landskaber. I slettelandskaber bør nye elementer, bygninger og anlæg tilpasses hensyn til landskabets indhold af og nærhed til kulturhistoriske, natur- og miljømæssige og rekreative interesser. Planområdet og det omkringliggende område ligger delvist omkranset af skov. For at mindske risikoen for væsentlige ændringer og påvirkninger af det åbne land samt slettelandskabet, bør der ved nærmere planlægning af området (lokalplanlægning), stilles krav om afskærmende beplantning og hensyntagen til visuel påvirkning på omgivelserne.

Det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Borris Hede ligger over 5 km fra planområdet. Der er over 100 meter fra det naturbeskyttede område ved Omme Å og til planområdet.

Den ønskede placering i det åbne land til rekreativ formål herunder feriecenter med hytter på hotelliggende vilkår, kan planlægningsmæssigt og funktionelt begrundes med ønsket om at udvikle nye potentialer som understøtter friluftsoplevelserne og turismen herunder korttidsferier i Ringkøbing-Skjern Kommune. Ligeledes vurderes placeringen hensigtsmæssig i forhold natur- og landskabsinteresse samt tilkørselsforhold.

Planområdet er placeret i det åbne land med gode trafikale muligheder og oversigtsforhold, hvor det er muligt for turister og tilrejsende at opleve naturen på nært hold fra hytterne uden at dette er visuelt tydeligt fra bl.a. Ørbækvej, hovedvej, grundet eksisterende træbevoksning og kravet om beplantning ved nærmere planlægning. Dele af planområdet er beliggende inden for beskyttelseslinjen for fortidsminder, men planområdet er ikke ellers omfattet af restriktioner og beskyttelser efter blandt andet naturbeskyttelsesloven. Alternative placeringer til planområdet nærmere Hoven by, vurderes uhensigtsmæssige, da dette vil medvirke til at centret bliver mere tydeligere visuelt og arealerne her er desuden omfattet af restriktioner og beskyttelser efter naturbeskyttelsesloven.

Tillæg nr. 42

Kommuneplan 2017-2029

Miljøvurdering

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 42 er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8 stk. 1. Bestemmelsen fastlægger, at alle fysiske planer skal 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.

Forslaget til Tillæg nr. 42 er omfattet af bilag 2, pkt. 12c, som omfatter feriebyer og hotelkomplekser. Omfanget af tillægget fastlægger anvendelse af et mindre område på Ørbækvej 8, hvorfor der skal gennemføres en screening.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en samlet screening af forslag til Tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2017-2029.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planens realisering sig hovedsageligt til planområdets forsyning samt påvirkning og bebyggelse i Grønt Danmarkskort og inden for beskyttelseslinjer for fortidsminder. Området forventes dog at udgå af Grønt Danmarkskort, medio 2021, som følge af kommende kommuneplansrevision.

Planen giver mulighed for en anden anvendelse af arealer i landzone end landbrug, skovbrug eller fiskeri. Der vurderes at planens placering og anvendelse er med til, at understøtte Ringkøbing-Skjern Kommunes strategi om udvikling af nye potentialer inden for friluftsoplevelser, turismen og korttidsferie. Planens placering vurderes at være hensigtsmæssig i forhold til natur – og landskabsinteresser samt tilkørselsforhold.

Planområdet og ejendommen på Ørbækvej 8 er ikke omfattet af Spildevandsplan 2019-2027. Ved planens realisering skal regn- og overfalde vand håndteres lokalt mens spildevand skal håndteres lokalt eller via tilslutning til kloaknettet.

Planområdet er beliggende inden for Grønt Danmarkskort og delvist beliggende inden for beskyttelseslinjen for fortidsminder. Potentielle negative konsekvenser af planens realisering forsøges minimeret ved bygningers materialevalg og udseende. Dele af planområdet er beliggende inden for beskyttelseslinjerne omkring fortidsminder. Byggeri inden for beskyttelseslinjerne kræver en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven § 65, stk. 2.

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, jf. § 8, stk. 2. De potentielle negative konsekvenser realiseringen af planen kan medføre skal minimeres med foranstaltninger i forslag til tillæg nr. 42 og i fremtidige lokalplaner.

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2017-2029:

Eksisterende rammebestemmelser

Der findes ingen eksisterende kommuneplanramme for området.

Nye rammebestemmelser (Se kortbilag 1)

Områdets anvendelse
Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse
Specifik anvendelse er Ferie og kongrescenter

Ferie – og fritidshytter på hotellignende vilkår samt service- og receptionsbygning.

Tillæg nr. 42

Kommuneplan 2017-2029

Særlige bestemmelser

Feriecenter på hotellignende vilkår med op til 15 ferie- og fritidshytter. Der skal ved lokalplanlægning for området, tages særlig hensyn til visuelle påvirkninger på omgivelserne og sikres afskærmende beplantning.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder
Bebyggeshøjden må ikke overstige 5 m.
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage(r).
Der må maksimalt opføres 1500 m² for området som helhed.

Bygninger skal placeres i en samlet opstilling, hvor den interne afstand mellem hytterne maksimum må være 6 meter. Bebyggelse skal udføres med materiale og udseende så det ikke virker skæmmende i det åbne land.

Opholds – og parkeringsarealer

Se de generelle rammer.

Miljø

Overfladevand håndteres lokalt og ledes i regnvandsgrøfter, regnvandsbassin eller andre LAR-løsninger inden for planområdet. Spildevand skal håndteres lokalt eller via tilslutning til kloaknettet.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er landzone.

Tillæg nr. 42

Kommuneplan 2017-2029



Kortbilag 1 - Nye rammeområde markeret med rødt.

Tillæg nr. 42

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 §12, 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 §12, 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. 42 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslaget.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 16. juni 2020.

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 17. november 2020.

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 17. november 2020.

Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.