

Forslag til

Tillæg nr. 34

til Kommuneplan 2021-2033,
for et område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej,
Spjald.



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune eller @Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

28. marts 2023



Indhold og forord

Tillæg nr. 34

Kommuneplan 2021-2033

Indhold

Forord	2
Redegørelse	3
Bestemmelser	6
Vedtagelsespåtegning	8

Bilag

Eksisterende kommuneplanrammer	Bilag 1
Nye kommuneplanrammer	Bilag 2
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 3

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til boligformål ved Nr. Søndergårdvej 10, Spjald.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 495 efter et ønske om at muliggøre anvendelsen af området til boligformål i form af enten åben- lav eller tæt-lav bebyggelse. Området er beliggende i byzone og skal fremadrettet forblive i byzone.

Det er vurderet at Lokalplan nr. 495 ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme som lokalplanområdet er omfattet af. Planområdets anvendelse er i den gældende kommuneplanramme fastsat til rekreative formål herunder p-pladser. Planområdet er i dag ubebygget, har en størrelse på ca. 1823 m² og har været anvendt til p-plads til en tidligere børnehave ved Nr. Søndergårdsvej.

Forhold til kommuneplanen

Støjbelastede arealer og øvrige konsekvenszoner

Planområdet ligger inden for konsekvenszonen for virksomheder i rammeområde 41er007, der giver mulighed for virksomheder i op til miljøklasse 6. For virksomheder i miljøklasse 6 er den anbefalede afstand til boliger 300 meter. Planområdet ligger ca. 160 m fra den nærmeste virksomhed. Mellem planområdet og erhvervsområdet ligger tre rækker eksisterende boliger i et område, der i kommuneplanen er udlagt til boligformål. Enkelte af boligerne har mindre erhvervsbygninger til let erhverv tilknyttet.

Det vurderes, med baggrund i afstanden og den mellemliggende boligbebyggelse, at det ikke vil have negativ indflydelse på virksomhedernes drift og udviklingsmuligheder, at der placeres boliger i planområdet. Det vurderes endvidere, at nye boliger i området ikke vil være belastet af støj over grænseværdierne, da de eksisterende boliger i forvejen stiller krav til støjgrænser.

OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser), indvindingsopland, FI (Følsom indvindingsopland)

Området ligger inden for områder med drikkevandsinteresser (OD), Hygiejnisk zone for indvindingsboringer samt indvindingsopland, men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI) og indsatsområder (IO). Området har tidligere været anvendt til p-plads, og området ønskes nu udlagt til boligområde. Kommuneplanens generelle rammebestemmelser angiver ingen begrænsninger for boliger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande. Med planlægningen inddrages der ikke nye arealer og der gives ikke mulighed for en mere forurenende anvendelse end den eksisterende anvendelse bestående af p-plads. Boliger betegnes ikke som en grundvandstruende aktivitet. Planlægningen vurderes således ikke at medføre en øget risiko for drikkevandet og derfor ikke behovet for foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet.

Overfladevand

Der vurderes ikke at være behov for forsinkelse af overfladevand, da der er tale om et forholdsvis lille boligområde, hvor arealet i forvejen er belagt med asfalt (p-pladser). Der vil derfor ikke ske en væsentlig øget afstrømning af overfladevand.

Værdifuldt kulturmiljø

Ved planlægning i områder med kulturhistoriske interesser skal disse interesser tillægges særlig opmærksomhed. Ved opførelse af bygninger, tekniske anlæg med videre, der vil fremstå i synlig kontakt med de udpegede kulturmiljøer, skal der vises særlige hensyn over for disse områders karakteristika, egenart, autenticitet og oplevelsesværdi. Inden for områder udpeget som særligt værdifulde kulturmiljø skal det så vidt muligt undgås at inddrage areal til formål, der kan forringe de bærende kulturhistoriske værdier. Det skal tilstræbes, at eventuelle nye anlæg og bebyggelser bliver udformet og placeret, så der

Redegørelse

Tillæg nr. 34

Kommuneplan 2021-2033

vises særlige hensyn over for de bestående bevaringsværdier og sammenhænge, og at der ikke sker en forringelse af oplevelsen, kvaliteten eller forståelsen af de bærende kulturhistoriske værdier.

Hele den østlige del af Spjald by ligger inden for Brejninggård-området, der er et herregårdslandskab omkring den firefløjede Brejninggård med blandt andet vandfyldte grave, vandmølleanlæg og kunstvanding fra 1500-tallet.

Planområdet ligger centralt i Spjald, og er på grund af omgivende bebyggelse ikke synlig fra herregården eller det tilknyttede landskab. Kulturmiljøet vurderes derfor ikke at blive påvirket af planlægningen af boliger inden for planområdet.

Naturgasledning

Planområdet ligger inden for en i kommuneplanen udpeget buffer omkring naturgasledningen i Vestergade. Inden for bufferen, må der ikke ske aktiviteter, der kan være til risiko for forsyningssikkerheden. Planområdet ligger dog med en betydelig afstand til ledningens servitutbælte, og boligerne vurderes derfor ikke at udgøre en risiko for forsyningssikkerheden.

Forhold til anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Projektområdet ligger ca. 7500 m fra Heder og klitter på Skovbjerg Bakkeø.

Pga. afstanden og den uvæsentlige ændring i planområdets karakter som kommuneplantillægget giver mulighed for, vurderes det, at kommuneplantillæg nr. 34 hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer giver risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV-arter

Området som kommuneplantillægget omfatter er i dag parkeringsplads til tennisbanen og en tidligere børnehave og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke er forekomster af beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af kommuneplantillægget, idet områderne ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at kommuneplantillægget ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

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.

Samlet vurdering af screeningen

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.

Planerne vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger på miljøet. Der er tale om planlægning for et lille boligområde, der i dag er benyttet til parkeringsplads til en tidligere børnehave. Området er centralt beliggende inden for eksisterende bygrænse.

De eventuelle påvirkninger vedrealisering af planerne knytter sig hovedsageligt til konsekvenszonen fra erhvervsområdet, der er beliggende ca. 160 m fra planområdet. Det vurderes på baggrund af afstanden og den mellemliggende boligbebyggelse, at erhvervsområdet ikke vil påvirke en realisering af planerne. Det vurderes endvidere, at en realisering af planerne ikke vil påvirke virksomhedernes udviklingsmuligheder.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planerne vurderes ikke at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Der træffes derfor med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i *Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)* afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planerne efter lovens § 8, stk. 1.

Bestemmelser

Tillæg nr. 34

Kommuneplan 2021-2033

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2021-2033:

ÆNDRINGER I HOVEDSTRUKTUREN

Der foretages ikke ændringer i hovedstrukturen.

ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE

Der foretages ikke ændringer af rammebestemmelserne. I stedet foretages der en ændring af afgrænsningen af henholdsvis ramme nummer 41rf033 til rekreative formål, og ramme nummer 41bo005 til boligformål. Således reduceres rammen til rekreative formål, så den ikke længere omfatter planområdet, og rammen til boligformål udvides, så planområdet omfattes af denne.

Rammebestemmelser for **41rf033 – Spjald.** (Se Bilag 1)

Med kommuneplantillæggets vedtagelse vil disse bestemmelser ikke længere være gældende for planområdet.

Områdets anvendelse

Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er sports- og idrætsanlæg, ferie- og kongrescenter, kulturelle institutioner
Område til rekreativt formål, herunder sports- og idrætsanlæg, ferie og kongrescenter og kulturelle formål.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 10 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Rammebestemmelser for 41bo005. (Se Bilag 2)

Med kommuneplantillæggets vedtagelse vil disse bestemmelser også være gældende for planområdet.

Områdets anvendelse

Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er åben-lav bebyggelse, Tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 300 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 34

Kommuneplan 2021-2033

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 inden 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. 34 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 495 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 4 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 28. marts 2023.

Ole Nyholm Knudsen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen

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 2023.

Ole Nyholm Knudsen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen

Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

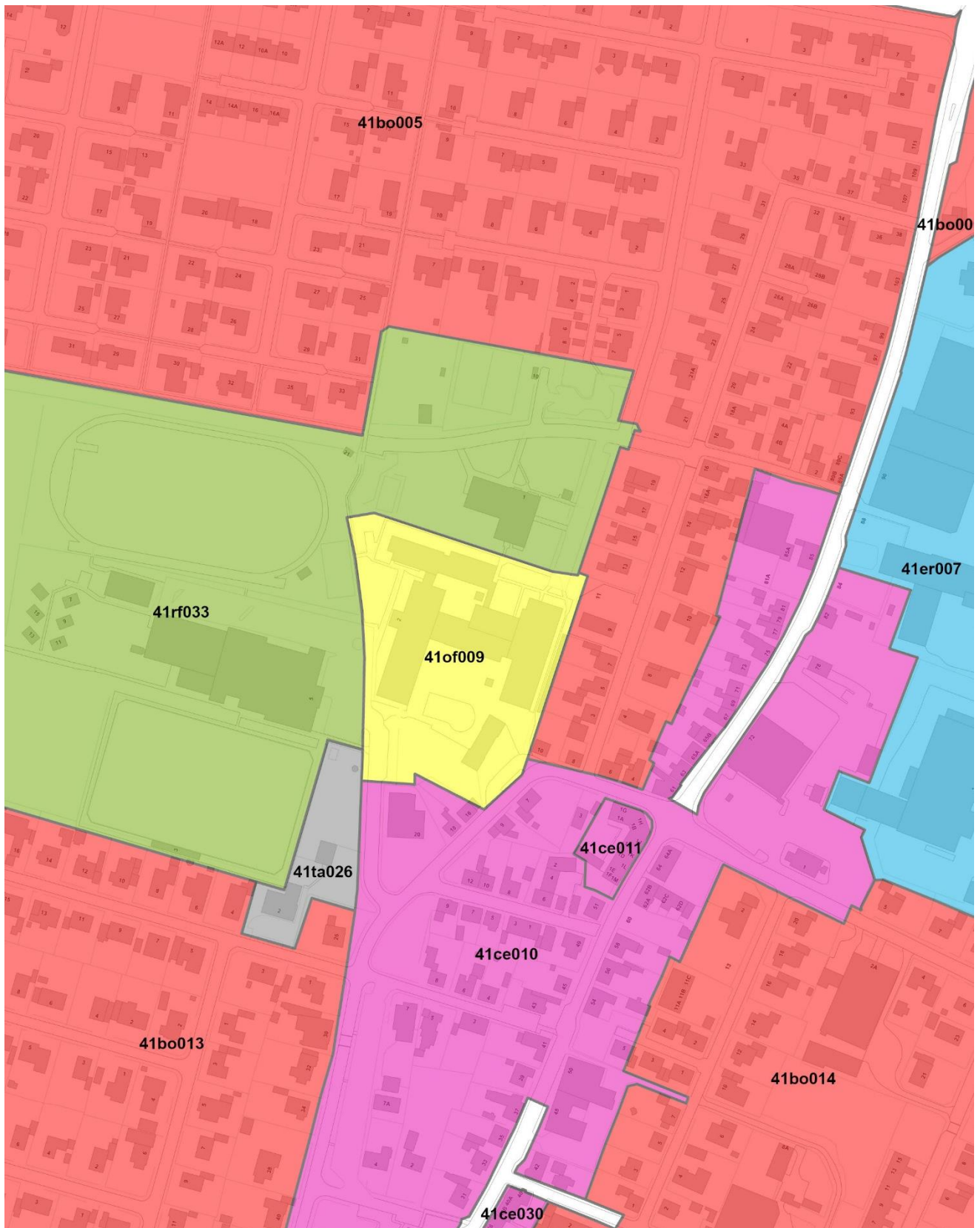
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2023.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Bilag 1 – eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg nr. 34

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 2 – Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 34

Kommuneplan 2021-2033

