

Forslag til

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

for et område til boligformål ved Vorgodvej, Vorgod-Barde



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

22. august 2023

Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Tillæg nr. 1 med Lokalplan nr. 458 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Mona Trærup, tlf. 9974 1273

Forsidebilledet viser planområdet.

Indholdsfortegnelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplantillæggets indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	8
Miljøforhold	10
Miljøvurdering	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	13
Servitutter.....	13

Planbestemmelser

Indledning	14
1. Formål	16
2. Område og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	17
4. Udstykning	19
5. Bebyggelsens placering og omfang	19
6. Bebyggelsens udseende	21
7. Ubebyggede arealer	23
8. Veje, stier og parkering	25
9. Tekniske anlæg	27
10. Miljø.....	Error! Bookmark not defined. 26
11. Grundejerforening	28
12. Betingelser for, at ny.....	29
bebyggelse må tages i brug	29
13. Lokalplan og byplanvedtægt.....	30
14. Servitutter	30
15. Retsvirkninger	30
Forslag til lokalplan.....	32
Endelig lokalplan	32
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	32

Bilag

Matrikelkort	Bilag T1
Fremtidig arealanvendelse	Bilag T2
Grundejerforeningskort	Bilag T3
Illustrationsplan	Bilag T4
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag T5



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.

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.

Grundejerforeningskort, der viser, hvilke områder som grundejerforeningen skal drifte og vedligeholde.

Illustrationsplan, der viser principperne for de nye skel i planområdet.

Øvrige bilag er miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstyknings 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.

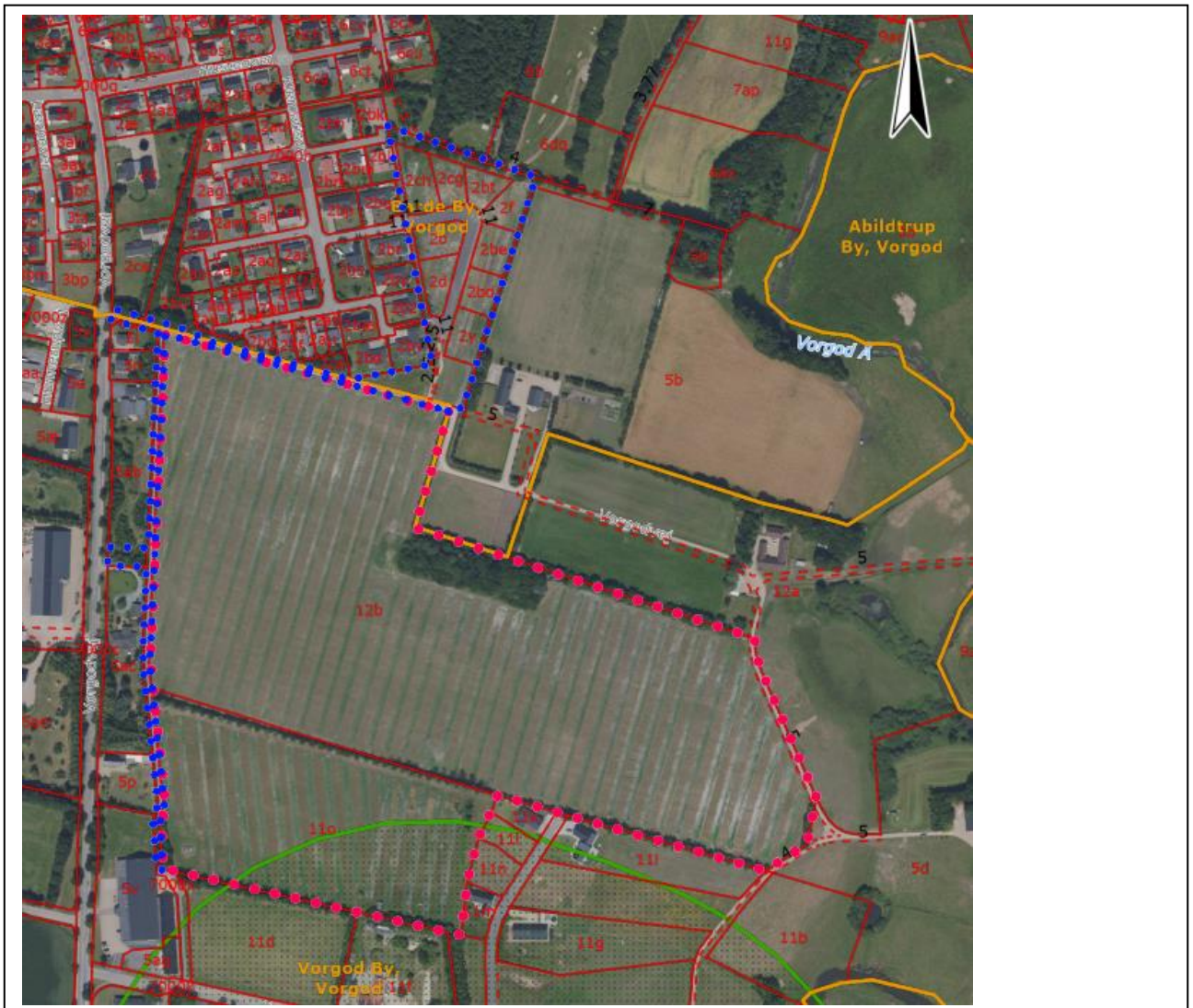
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2021-2033. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.

Redegørelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde



Afgrænsning af lokalplantillægget er vist med rød prikket signatur og lokalplan nr. 458 afgrænsning er vist med blå skravering. Luftfoto optaget i 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 25. april 2023, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde.

Planlægningen er et tillæg til den eksisterende lokalplan 458 for området. Lokalplantillægget er hovedsageligt en ændring af disponeringen af området og mindre rettelser i bestemmelserne. Lokalplantillægget vil dels gøre det muligt at udnytte en større del af området til boliggrunde og dels tage højde for de arkæologiske fund i

området. Ved at udnytte områderne med arkæologiske fund til grønne arealer samt ændre formen på byggegrundene, forbedres udnyttelsesmulighederne for fremtidige bygherrer. Med lokalplantillægget forbindes området via stier bedre til de omgivende boligområder.

Lokalplanen skal desuden danne hjemmel for ekspropriation.

Redegørelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Vorgod-Barde by, på arealerne øst for Vorgodvej og ud mod Vorgod Å. Området strækker sig over 17 ha.

Lokalplanområdet fremstår som barmark med kun sparsom beplantning og enkelte plantebælter langs eksisterende matrikelgrænser. Fra området er der udsigt til Vorgod Å, der snor sig nær lokalplantillæggets østlige skel.

Der er vejadgang til området fra Vorgodvej. Området grænser desuden op til stisystemer mod nord, syd, øst og vest. Lokalplanen giver fortsat gående adgang til Vorgod Å. Der er mulighed for gående færdsel igennem lokalplanområdet, så der sikres adgang til og fra eksisterende bydele i Vorgod-Barde. Byens eksisterende sports- og fritidsfaciliteter er beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet, hvortil der ligeledes er cykel- og stiadgang.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses området af et parcelhusområde og mod øst afgrænses området af Ådalen mod Vorgod Å og en lille del af området er omfattet af åbeskyttelseslinjen.

Mod vest afgrænses området af Vorgodvej og syd for området ligger byens børnehave, Vorgod-Barde Hallen og Vorgod-Skole.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget ændrer på disponeringen af området. Der er i den ændrede disponering taget højde for de arkæologiske fund, som er fundet siden lokalplan 458 blev offentliggjort.

En mindre del af områderne med de arkæologiske fund bliver udgravet for at give plads til veje og stisystemer og resten af områderne, bliver i lokalplantillægget udlagt til grønne områder.

De grønne områder mellem boligområderne udlægges fortsat til grønne fællesområder samt foranstaltninger til regnvandshåndtering.

Derudover er en større del af området udnyttet til boligområder i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Det er fortsat et formål, at anvendelsen skal sikre forskellige boformer for at sikre diversitet i bosætningen.

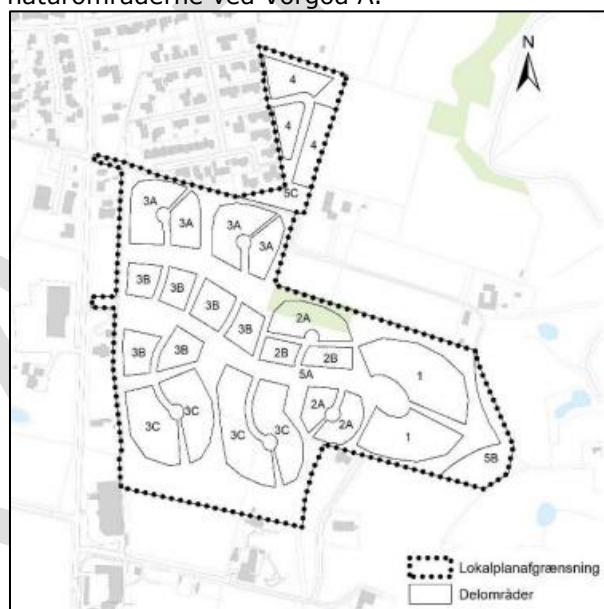
Grundenes udformning er ændret, så de enkelte bliver bredere og kortere. Det vil gøre det nemmere for den enkelte bygherre at udnytte grundene optimalt.

Der udlægges stier som binder boligområdet sammen med de eksisterende boligområder mod nord på Klematisvej og syd på Nørlundsvej samt cykelstien mod vest.

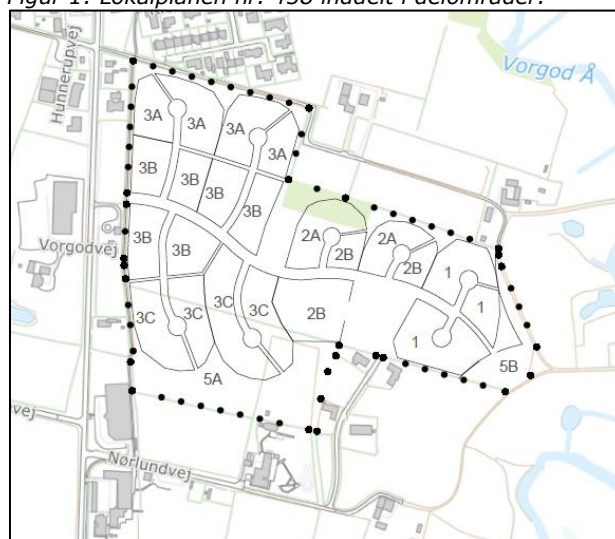
Disponering

Lokalplantillægget udlægger området i forskellige delområder, der kan anvendes til forskellige boligformål. Nedenfor kan ses de nuværende delområder og delområderne i lokalplantillægget.

Området er disponeret med det formål at sikre sammenbinding med Vorgod-Barde by med gode stisystemer mellem bydelene samt til og fra naturområderne ved Vorgod Å.



Figur 1: Lokalplan nr. 458 inddelt i delområder.



Figur 2: Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458 inddelt i delområder.

Redegørelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Anvendelse

Delområderne kan anvendes til tæt-lav (eksempelvis række-, dobbelt- eller klyngehus), åben-lav (parcelhuse) og etageboligbebyggelse i maksimalt 2 etager.

Anvendelserne fastholdes men deres antal og placering ændres indenfor lokalplantillæggets afgrænsning. Det bliver også muligt at placere regnvandsbassinet mod øst i delområde 5B.

Hertil udlægges arealer mellem boligområderne til grønne fællesområder samt foranstaltninger til regnvandshåndtering.

Bebyggelse

Tillægget til lokalplanen giver mulighed for variation af tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse, der tager højde for omkringliggende bebyggelse, terrænvariation, fremtidige klimaudfordringer samt kig til naturarealerne langs Vorgod Å.

Bebyggelsens udtryk, udformning og placering skal derfor understøtte områdets særprægede landskabstræk og naturværdier. Lokalplanen tilsigter dog stadig en åbenhed i forhold til boligernes materialevalg og individuelle særpræg.

Trafik

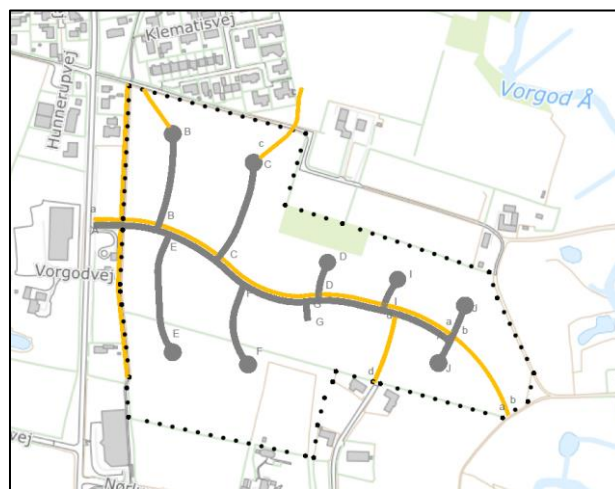
På figur 3 kan den overordnede vej- og stistruktur for lokalplanområdet ses.

Området vejbetjenes via ny udlagt stamvej A-A med tilslutning til Vorgodvej.

Vejen dimensioneres således, at den kan trafikbetjene det fremtidig boligområde. Fra vej A-A udlægges vejadgang til hver af de enkelte boligområder via boligvejene B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G, I-I og J-J.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje og vendepladser indrettes, så der er mulighed for at renovationsbiler og lignende kan vende.

Ud over veje etableres der også stier indenfor lokalplanområdet, som skal sikre de bløde trafikanters færdsel i området. Stierne vil give mulighed for hensigtsmæssig færdsel gennem området til naturarealerne langs Vorgod Å samt til eksisterende stiforbindelser fra de tilstødende områder.



Figur 3: Lokalplantillæggets disponering af veje og stier.

Ved udarbejdelse af lokalplaner for nye byområder vil mulighederne for elektronisk infrastruktur til mobil dataoverførsel blive overvejet og fremmet mest muligt.

Landskab og beplantning

Lokalplanen tager forbehold for områdets landskabelige træk. Dette gøres ved at bevare områdets naturlige bakkede landskab og begrænse terrænreguleringen af området. Hertil er det hensigten med tillægget til lokalplanen at kommende bebyggelses placering og materialevalg indpasses efter områdets terrænmæssige forhold og visuelle udtryk. Dette gælder især i forhold til den fremtidige bebyggelse nær Vorgod Å.

I det omfang det er muligt, vil eksisterende beplantede arealer og læhegn blive bevaret og nye grønne fællesområder vil blive placeret hensigtsmæssigt i forhold til det omkringliggende landskab og de værdifulde arkæologiske fund. Endvidere vil etableringen af foranstaltninger til kommende klimaudfordringer, herunder regnvandsgrøfter og nedslivningsbassiner, tage udgangspunkt i landskabets naturlige lavninger og fald.

Miljø

Afstanden fra Vorgodvej til de nærmeste boliger er cirka 60 meter, hvilket er færre end de i kommuneplanen anbefalede 100-200 meter. Der gives derfor i tillægget til lokalplanen mulighed for at opstille støjafskærmning i den vestlige del af området.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig

Redegørelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter Planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458 For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 2091 12. november 2021) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Vorgod-Barde og størstedelen af området anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsjord. Det nærmeste Natura 2000-område er Skjern Å (Natura 2000-områdenr. 61), der ligger cirka 9,5 kilometer syd for lokalplanområdet. På grund af anvendelsen i lokalplanområdet og afstanden til Natura 2000-området, vurderes lokalplanen og andre planer i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, ikke at påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer Bilag IV-arter af plante og dyr i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til landbrug, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede arter på arealet.

Bilag IV-arter som flagermus vil kunne strejfe i området, men vil ikke kunne blive påvirket i uhensigtsmæssig grad af projektet. Lokalplanområdet ligger tæt ved Vorgod Å, hvor der lever bilag IV-arten odder og grøn kølleguldsmed. Disse arter vil heller ikke blive påvirket i uhensigtsmæssig grad.

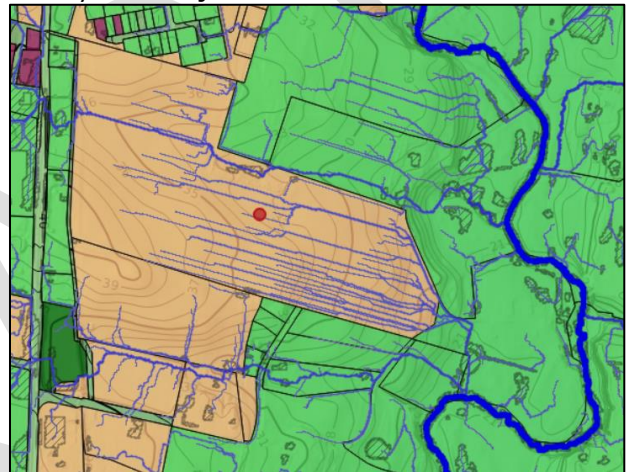
Det er derfor Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af tillægget til lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

Søer og åer

Et mindre areal i den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af åbeskyttelseslinjen fra Vorgod Å. Beskyttelseslinjen er afgrænsningen på en beskyttelseszone for vandløbet og indenfor beskyttelseszonen må der ikke opføres bebyggelse foretages tilplantninger eller ske ændringer i terrænet.

Regnvandsbassinet er placeret delvist indenfor åbeskyttelseslinjen, da overfladevandet fra lokalplanområdet strømmer hertil se nedenstående kort, som viser overfladevandets strømningsveje. Terrænet flader ud inden den østlige afgrænsning af planområdet og bag ved de eksisterende grusveje. Tilladelsen til placeringen af regnvandsbassinet kræver en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.



Kortet viser, hvor overfladevandet strømmer hen, Kilde Scalgo.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Fredninger

Skovbyggelinjer

Det sydøstlige område er omfattet af skovbyggelinjer. Der er allerede bebyggelse mellem skovbyggelinjen mellem skoven og området. I forbindelse med realisering af planområdet, skal der søges om reduktion af skovbyggelinjerne eller der skal meddeles dispensation. Skoven mod syd forventes at overgå til private og såfremt det sker vil skovbyggelinjen bortfalde.

Redegørelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde



Skovbyggelinjen omfatter den sydlige del af planområdet.

Kirkezoner

Lokalplanområdet befinder sig 600 meter nord for Vorgod Kirke og omfattes af Kirkezone III. Vorgod Kirke ligger i den sydlige bydel, lidt forhøjet, så kirketårnet kan ses på afstand. Kirken med sin kirkegård ligger cirka midt i bydelen Vorgod og er omgivet af bebyggelse på alle sider. Inden for Kirkezone III skal tilstræbes at undgå bebyggelse over 12,5 meters højde. Planområdet er udlagt til boligformål med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Det er Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at nærværende boligområde ikke vil påvirke Vorgod Kirkes omgivelser væsentligt.

Kulturmiljøværdier

Ark-Vest har foretaget en arkæologisk undersøgelse af hele lokalplanområdet og der er fundet tre områder med værdifulde arkæologiske fund, se figur 4.



Figur 4: de arkæologiske fund er vist med rød farve.

De grønne områder er frigivet til byggemodning. De røde områder skal udgraves før arealet kan frigives med mindre, at områderne friholdes for bebyggelse.

Kommuneplanen

Lokalplantillægget er omfattet af kommuneplanens rammeområde 54bo021 i Kommuneplan 2021-2033 og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan nr. 458

Lokalplantillæggets område er omfattet af lokalplan 458 for et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde.

Med den endelige vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan 458 er Lokalplan 458 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette lokalplantillæg.

Miljøforhold

Opvarmning

Det undersøges på nuværende tidspunkt om Vorgod-Barde skal tilkøbes Videbæk Fjernvarme. Der kan derfor på sigt blive mulighed for at forsyne området med fjernvarme. Alternativt skal bebyggelsen forsynes med individuel varme til at dække den enkelte boligs behov for varme og varmt vand. Der er ikke i Planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varmekilde, der anvendes.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, eksempelvis solenergianlæg, jordvarme, varmepumper og lignende. Bebyggelsen kan opføres som lavenergihuse efter det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458 For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Der kan etableres fælles anlæg til regnvandsopsamling/genanvendelse. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Grundvand

Lokalplanområdet befinder sig overvejende inden for et område med drikkevandsinteresser (OD), mens et mindre område i den vestlige del af lokalplanområdet befinder sig inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En mindre andel af lokalplanområdet befinder sig desuden inden for nitrutfølsomme indvindingsområde (NFI) og indsatsområder (IO), se Bilag 2.1.

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

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 bassiner til håndtering af regnvand, afvandingskanaler og grønne beplantninger.

LAR-løsningen skal:

- sikre afvanding af bygninger og veje under hverdagsregn og skybrud.
- sikre nedsivning af regnvand på den enkelte grund og i fællesarealernes nedsivningsbassiner.
 - 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 bassiner til håndtering af regnvand. Mellem boligenklaverne etableres et system af lavninger og grøfter langs vejene, der renser vandet og leder det ud af boligenklaverne til mindre bassiner til håndtering af regnvand med varierende vandspejl. Via nedsivningsbassiner kan vandet ledes til Vorgod Å ved større regnvandshændelser. Dette kræver dog tilladelse.

Kloakering

Området er vurderet egnet til nedsivning og der udlægges derfor areal i lokalplanområdet til nedsivningsbassiner med tilhørende tekniske anlæg til at håndtere regnvandet fra hele lokalplanområdet. Nedsivningsbassiner skal dimensioneres efter kommunens retningslinjer for nedsivningsbassiner.

Området er omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan 2019-2027. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem.

Jordforurening

Området er ikke omfattet af områdeklassificeringen.

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

Renovation

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet og fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald".

Støj

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

Ifølge kommuneplanens retningslinje om "Transport og Infrastruktur" anbefales at nye boligområder planlægges med en afstand til overordnede vejstrækninger på 100-200 meter. Afstanden fra Vorgodvej til de nærmeste boliger er cirka 60 meter, mens vejen har en hastighedsbegrænsning på 50 kilometer i timen.

Det vurderes, på baggrund af kommunens erfaring med afstand versus hastighedsbegrænsning, at boligområdet ikke vil blive påvirket af støj fra trafikken herfra. Hvis trafikken på Vorgodvej en gang i fremtiden vil

Redegørelse

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

afkaste så meget støj at der vil være behov for støjafskærmende foranstaltninger, vil det være muligt at opsætte støjafskærmning i lokalplanens østlige del, mod Vorgodvej, se Bilag 2T.

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.

Der er foretaget en undersøgelse af området af ARKVEST og det meste af arealet er frigivet til byggemodning. Tre mindre områder skal undersøges nærmere førend disse kan frigives, se figur 4.

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.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

1. være omfattet af lovens bilag 1 og 2
2. kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af tillægget til 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 T5 i forslag til Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 458.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til den landskabelige påvirkning, sikring af grundvandet og overfladevand samt en større trafikmængde på de mindre kommuneveje.

Den landskabelige påvirkning er ligeledes søgt mindsket, da der er udlagt større grønne opholdsarealer, hvor der kun er mulighed for mindre bebyggelser. Foruden dette friholdes et areal mod det østlige skel for bebyggelse.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der at være tale om en mindre påvirkning af nærliggende veje, der dog vurderes at have den nødvendige kapacitet til at håndtere den forøgede trafik. Dette vurderes på baggrund af vejenes dimensioner og den i forvejen begrænsede trafikmængde i området.

Støjgenerne er søgt mindsket gennem udlægning af grønne områder ud mod udearealerne til sportsplads og skole samt mulighed for at opsætte støjafskærmning langs med Vorgodvej.

Grundvandsforholdene er sikret ved krav i plangrundlaget gennem etableringen af løsning til afledning og nedsivning af regnvand samt fastsatte bestemmelser i plangrundlaget om en maksimal befæstelsesgrad på 50 % for den enkelte ejendom.

De positive konsekvenser af planernes realisering er etableringen af et større boligområde, der kan anvendes til forskellige boformer for at sikre øget boligudbud og dermed diversitet i bosætningen i byen. Derudover sikrer planlægningen en sammenbinding af de to bydele Vorgod og Barde samt en udbygning med nærhed til både natur, skole, idrætshal og børnehaven.

Den ændrede disponering tager højde for de væsentlige arkæologiske fund og sikrer bedre muligheder for stier, som binder bydelene sammen.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planforslagene ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af Lokalplantillæg nr. 1 til Lokalplan 458 vurderes

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458 For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

ikke at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg med mere, der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

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

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningsplanen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland 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 landbrugsejendom.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med 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 der ikke registreret tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde



Lokalplantillæggets afgrænsning er vist med en rød priksignatur.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 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.

Der er i dette lokalplantillæg medtaget de bestemmelser, der er gældende for lokalplantillæggets område. Lokalplan 458 er fortsat gældende for den resterende del af lokalplanområdet.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

UDKAST

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1. At der gives grundlag for et nyt attraktivt boligområde ved Vorgod-Barde med tilhørende fælles grønne opholdsarealer.
- 1.2. At området kan anvendes til forskellige boformer for at sikre diversitet i bosætningen.
- 1.3. At sikre indpasning af bebyggelserne i landskabet, og herunder at den nye bebyggelse får et udtryk, der ikke virker skæmmende i landskabet langs Vorgod Å.
- 1.4. At der sker en sammenbinding af byen Vorgod-Barde.
- 1.5. At der etableres hensigtsmæssige foranstaltninger til afledning af regnvand samt til håndtering af fremtidige klimaudfordringer.
- 1.6. At lokalplanområdet ~~med undtagelse af delområde 4~~ kan vejbetjenes via vej AA efter princippet på Bilag 3 T2.
- 1.7. At de anlagte stier og veje binder byen sammen samt giver adgang til naturarealerne langs Vorgod Å.
- 1.8. At der gives mulighed for en mindre omlægning af traceet for den eksisterende cykelsti, i vest, i lokalplanområdets sydvestlige del inden for delområde 5A.
- 1.9. At lokalplanen giver hjemmel til ekspropriation.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplantillæggets område er vist på Bilag 1.

Lokalplantillægget omfatter følgende matrikelnumre:

~~Matr.nr. 2bu, 2ce og 2f Barde By, Vorgod. Samt matr.nr. 12b og del af matr.nr. 5ab, 11a samt vejarealerne matr.nr. 7000x og del af 7000y Vorgod By, Vorgod.~~

Matr.nr. 12b og en del af matr.nr. 11o Vorgod By, Vorgod samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplantillæggets område.

2.2. Opdeling i delområder

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan 458, som fortsat er gældende indenfor lokalplantillægsområdet.

~~Øverstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan 458, som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

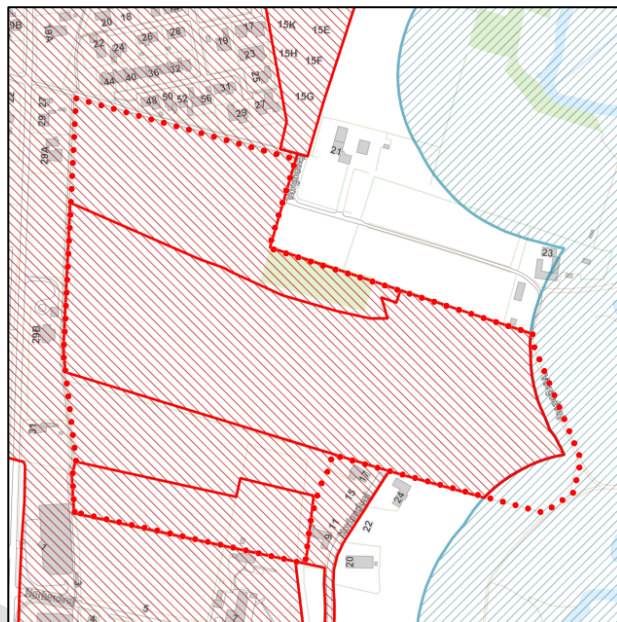
Lokalplantillægget opdeles i ~~ti~~ 8 delområder: 1, 2A og 2B, 3A, 3B og 3C, 5A og 5B ~~og 5c~~ som vist på Bilag ~~3-2T~~.

2.3. Zoneforhold

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i landzone byzone.

Med bekendtgørelsen af den endelige vedtagne lokalplan overføres det skraverede område på Bilag 1 til byzone. Det skraverede område udgør cirka 12 hektar. De resterende dele af lokalplanområdet er allerede byzone, og skal forblive i byzone.

Arealet i den østligste del af lokalplanafgrænsningen, delområde 5B, der ligger inden for åbesskyttelseslinjen (blå signatur), forbliver i landzone. Se kortet til højre.



Kortet viser afgrænsningen af byzone med rød skravering og landzone mod øst med blå skravering

2.4. Bonusvirkning

Lokalplantillæggets bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til udstykning, arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, parkering samt tekniske anlæg jf. lokalplanens punkt 3, 5 og 8, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra Byrådet. Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan udpeget til en specifik anvendelse. Lokalplanområdet kan udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse til boligformål.

Området må kun anvendes til boligformål.

Indenfor lokalplanområdet må der kun opføres helårsboliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder: 1, 2A og 2B, 3A, 3B og 3C, 5A og 5B som vist på Bilag T2.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

Åben-lav og tæt-lav bebyggelser er forskellige former for lav boligbebyggelse, hvor den enkelte bolig som hovedregel har adgang til en have. De to mest almindelige typer for henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse er henholdsvis parcelhuse og rækkehuse

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

3.3 Anvendelse delområde 2A

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.4 Anvendelse, delområde 2B

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller etagebebyggelse.

3.5 Anvendelse, delområde 3A

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Det er den første bolig ved vej B-B eller C-C der er bestemmende for områdets anvendelse ved den pågældende boligvej.

3.6 Anvendelse, delområde 3B

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav eller etagebebyggelse i to etager.

3.7 Anvendelse, delområde 3C

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.8 Anvendelse delområde 4

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

3.9. Anvendelse, delområde 5A

Delområdet må kun anvendes til fælles opholdsareal samt fællesanlæg, veje, tekniske anlæg, transformatorstationer, regnvandsbassin og lignende til områdets daglige forsyning efter princippet på Bilag 3 T2.

Desuden gives der mulighed for etablering af støjafskærmning, se arealreservation på Bilag 3 T2.

Ydermere gives der mulighed for en mindre omlægning af den eksisterende cykelstis tracé i lokalplanområdets sydvestlige område, se arealreservationen på Bilag 3 T2.

3.10. Anvendelse, delområde 5B

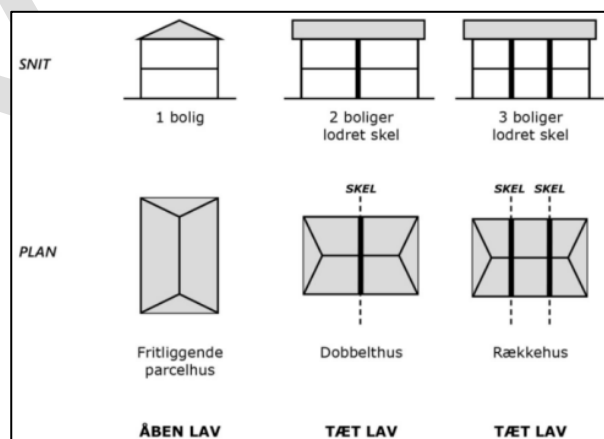
Delområdet må kun anvendes til fælles opholdsareal, regnvandsbassin samt sti efter princippet på Bilag 3 T2.

Delområdet skal friholdes for bebyggelse og større beplantning.

Parcelhuse er fritliggende beboelsesbygninger i en til to etager med maksimalt to boliger til helårsbeboelse.

Tæt-lav boliger er beboelsesbygninger i en til to etager som hver indeholder en bolig til helårsbeboelse, og som er helt eller delvist sammenbygget med flere bygninger af tilsvarende art.

Der findes flere forskellige former for tæt-lav boligbyggeri f.eks. dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og klyngehuse. Boligerne har kun lodret lejlighedsskel.



Skitse af de forskellige boligtyper

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

3.11. Anvendelse, delområde 5C

Delområdet må kun anvendes til fælles opholdsareal samt fællesanlæg, veje, tekniske anlæg, transformatorstationer og lignende til områdets daglige forsyning efter princippet på Bilag 3.

3.12. Virksomhed i boligområde

Inden for delområderne til boligformål må der ikke etableres eller drives nogen form for erhvervsvirksomhed, bortset fra sådan en erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af, at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes. Herunder, at:

- Erhvervsvirksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- Erhvervsvirksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- Erhvervsvirksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må udover ovenstående ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.13. Husstands vindmøller

Det er ikke tilladt at opstille husstands vindmøller inden for lokalplanområdet.

4. Udstykning

4.1. Generelle bestemmelser

Delområderne skal udstykkes i henhold til principperne på Bilag 3 T2.

Der kan ske yderligere udstykningen inden for det enkelte delområde.

4.2. Grundstørrelser

Ejendomme til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m² og maksimalt 2000 m². Ejendomme til tæt-lav bebyggelse skal kunne udstykkes med en grundstørrelse på minimum 300 m².

4.3. Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade.

Bestemmelsen sikrer, at der kan etableres de nødvendige anlæg til forsyning af området.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent, åben-lav

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må maksimalt være 30 % for den enkelte ejendom.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

~~Der må dog maksimalt opføres 540 etagekvadratmeter på den enkelte ejendom.~~

5.2. Bebyggelsesprocent, tæt-lav

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må maksimalt være 40 % for den enkelte ejendom.

Fælles friareal indgår ikke i beregningen af bebyggelsesprocenten.

5.3. Bebyggelsesprocent, etagebolig

Bebyggelsesprocenten for etageboligbebyggelse må maksimalt være 60 % for den enkelte ejendom.

Fælles friareal indgår ikke i beregningen af bebyggelsesprocenten.

5.4. Bygningshøjde og etager

Bebyggelsen på den enkelte ejendom for parceller må maksimalt etableres i 2 etager. Herunder må ingen del af bebyggelsen være hævet mere end 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Stueplanet gulvniveau må ikke placeres højere ned 1,25 meter over terræn.

Sekundære bygninger herunder garager, carporte, udhuse med videre må højst opføres i 1 etage med en maksimal højde på 3,5 meter. Sekundære bygninger skal overholde de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet for sekundære bygninger.

5.5. Bebyggelsens afstandsforhold

Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter til vejskel mod boligvejene. Indbyggede garager, garager, carporte og udhuse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel mod boligvejene.

Vejbyggelinjen til stamvejen er 2,50 m.

Afstand til naboskel

Afstand til naboskel er 2,5 meter, og ydermere skal det skrå højdegrænseplan overholdes.

~~Arealet mellem bebyggelsen og vejskel må ikke anvendes til bebyggelse eller de i bygningsreglementet nævnte sekundære bygninger.~~ Oplag skal være afskærmet, eksempelvis i form af mindre skraldespandsskur med videre og kan placeres i skel.

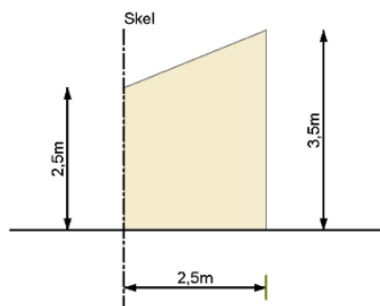
Desuden må der opstilles transformere, kabelskabe og lignende, der dog skal have et ensartet udtryk.

5.6. Byggefelter

Inden for delområde 1 og 3C skal bebyggelsen etableres inden for de på Bilag 3 viste byggefelter. Sekundære småbygninger kan placeres i skel.

For at sikre udsigtsforholdene må tagryggen maksimalt være 8,5 meter over niveauplans højeste punkt. Bebyggelsens højde måles fra terræn (niveauplan).

I forbindelse med etablering af kælder anbefales det at undersøge grundvandsforholdene.



Skitse: Kortudsnittet viser det skrå højdegrænseplan, som er grænsen for bebyggelsens højde mod skel.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

5.7. Forskudte planer

Bygninger må opføres i flere forskudte planer, såfremt de tilpasses terrænforholdene. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund. Bebyggelsen må dog ikke på nogen af bygningens facader fremstå i mere end 2 etager.

5.8. Tagterrasse

Der kan etableres tagterrasse i delområderne 1, 2A, 2B og 3C.

Der kan etableres tagterrasse, når bygning eller bygningsdel med tagterrasse til skel mod nabobeboelse udformes eller tilpasses på en sådan måde, at der ikke forekommer indbliksgener til naboejendom.

Følgende betingelser skal ligeledes være opfyldt:

- Terrassen må maksimalt fylde 15 m².
- Overkant dæk/gulv på tagterrasse må være maksimalt 6,2 meter over terræn.
- Værn på tagterrasse skal mod naboskel være lukket og ugenomsigtigt.
- Højden på værn eller rækværk skal være mindst 1,0 meter. Ved trapper og ramper skal højden på værnet være mindst 0,8 meter og over trappereposer mindst 0,9 meter. Ved trapper med bredere lysning end 0,3 meter, altangange og luftsluser skal højden af værnet forøges passende, dog til mindst 1,2 meter.
- På de maksimalt 15 m² tagterrasse må der på hele eller dele af tagterrassen etableres 1 styks trappehus, udestue eller overdækning (eller kombination heraf), forudsat den samlede højde ikke overstiger 8,5 meter.
- Ud over ovennævnte må der ikke etableres stationært inventar eller lignende med en højde på mere end 1,2 meter over dækket på tagterrassen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

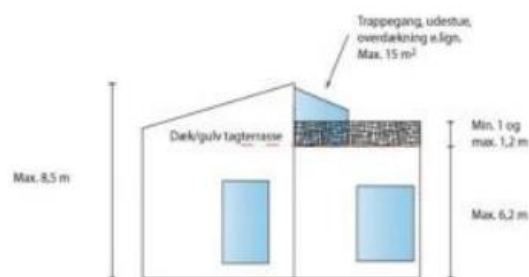
Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne, herunder de terrænmæssige forhold.

Inden for den enkelte ejendom skal bebyggelsen endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

6.2. Facader

Facader skal udføres i blank, pudset eller vandskuret mursten samt betonelementer med glat overfladestruktur eller lignende, som er malet eller indfarvet. Herudover må der anvendes skiffer, beton, træ eller gennemfarvede pladebeklædninger.

En tagterrasse betragtes som en selvstændig etage.



Skitse: Kortudsnittet viser princip for tagterrasse.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Etablering af træhuse kan ske med solide træfacader, eksempelvis en på to eller klinksat træbeklædning.

Træhuse til beboelse må dog ikke have udseende af bjælkehytter med udvendige synlige hjørnesamlinger.

Der må benyttes anlæg til udnyttelse af solenergi, hvis de er integreret i facaden. Dele af facade- og gavlparterne må udføres i andre materialer eksempelvis zink, kobber, aluminium, metal, træ, komposit, kork eller glas.

Sekundær bebyggelse så som garager, carporte og skure samt mindre bygningsdele må også udføres i de ovenfor nævnte materialer.

~~Delområde 2A og 2B~~

~~Inden for delområdet skal facaden udføres i træ. Mindre dele af facaden må gerne udføres i andre materialer.~~

6.4 Farver

Malede facader skal holdes inden for jordfarveskalaen samt sort, hvid eller en blanding heraf.

6.5. Tage

Tage må udføres med en taghældning på maksimalt 45 grader. På selvstændige småbygninger herunder garager, carporte, udhuse med videre fastsættes der ikke nærmere bestemmelser vedrørende taghældning.

Tage skal have en sådan hældning, at regn og smeltevand fra sne på forsvarlig vis kan løbe fra taget. Dette vil sædvanligvis være opfyldt, hvis hældningen på tagfladen er større end 1:40 svarende til 2,5 centimeter per meter. Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der må anvendes "flade tage", ensidig taghældning samt sadeltage.

6.6. Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap, skifer og naturskifer. Der tillades også grønne tage, forstået som levende tage med vegetation, såfremt der opnås en harmonisk helhedsvirkning. Mindre dele af tage, så som kviste og karnapper må udføres i træ eller zink.

Med vegetation menes eksempelvis græs, mos og stenerter og lignende.

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

Bestemmelsen indebærer blandt andet, at der ikke må anvendes reflekterende tegltagsten, ståltage med videre. Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser med videre. Det er hensigten at undgå gener i forhold til naboer ved refleksioner og genskin.

Tage på legehuse, bålhytter og lignende skal udføres med tagbeklædning af træ, skifer, tagpap eller eternit, eller med tagsten af tegl, eller som grønt tag.

6.7. Anlæg til solenergi

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Anlæg til solenergi skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen. Anlæg til solenergi skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser med videre. Glansværdien må maksimalt være 30 ‰ og refleksionsværdien maksimalt 2,5 ‰.

6.8. Skiltning

Reklameskilte, flag og lignende må ikke opsættes inden for lokalplanområdet. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

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

Arealet inden for åbeskyttelseslinjen skal friholdes for bebyggelse, terrænregulering, etablering af hegn og beplantning m.m., jævnfør Bilag 3 T2.

Arealet mellem åbeskyttelseslinjen og delområde 1 skal friholdes for bebyggelse, jævnfør Bilag 3 T2.

7.2. Befæstelsesgrad

Den enkelte ejendom må maksimalt befæstes med 50 ‰ af grundens areal.

Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

Overstiges de 50 ‰ kræver det etablering af anlæg til nedsivning af regnvand, eksempelvis regnvandsbassin, faskine med videre.

~~Dog må der maksimalt befæstes 500 m² på den enkelte ejendom uanset ovenstående.~~

7.3. Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. På indvendig side kan hegnet dog suppleres med et fast hegn eller trådhegn, men det skal fremstå som et levende hegn udadtil. Hegnet må maksimalt være 1,8 meter højt.

7.4. Fælles opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til minimum 30 ‰ af grundarealet som vist på Bilag 3 T2.

For opholdsarealer gælder at, adgangsveje, trapper, altangange, parkeringspladser og manøvrearealer ikke tæller med.

7.5. Opholdsarealer til den enkelte bolig

Åben-lav bebyggelse

Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til 100 ‰ af boligetagearealet.

Tæt-lav bebyggelse

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til 50 % af boligetagearealet.

Etagebebyggelse

Ved etagebebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til 10 % af boligetagearealet.

7.6. Arealreservationer

~~Der er udlagt areal til fælles renovations håndtering, jævnfør Bilag 3. Arealet kan anvendes til andre fælles anlæg som eksempelvis fælles el-ladestander, fælles parkeringsanlæg og lignende.~~

Der er udlagt arealer til støjvolde eller støjafskærmning langs med Vorgodvej, se bilag T2.

Der er udlagt areal til forlægning af cykelsti i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, jævnfør Bilag 3 T2.

7.7. Terrænregulering

Der kan i forbindelse med byggemodningen foretages de nødvendige terrænreguleringer.

Endvidere kan der terrænreguleres ved udgravning for anlæg til regnvandshåndtering og klimatilpasning for at sikre, at en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted. Grøfter, trug og bassinerne skal udformes med jævnt og fladt skrånende bund og bredder og have en karakter af naturpræg. Grøfter, trug og bassiner skal udformes med hensyntagen til det eksisterende landskab og med en hældning, der mindsker risikoen for uheld, når der er legende børn i nærheden eksempelvis ved en hældning på 1:5 eller ved etablering af trappekant.

Hertil skal grøfter, trug og bassiner etableres med en hældning, der gør det muligt at drifte, pleje og vedligeholde arealet langs kanterne. Desuden skal de udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg.

~~Ydermere må der ikke ske terrænregulering nærmere end 2 meter fra skel mod beskyttet dige i lokalplanområdets nordlige del og 5 meter mod åbeskyttelseslinjen i øst.~~

Der kan i øvrigt terrænreguleres ved etablering af støjdæmpende foranstaltninger.

Den støjreducerende afskærmning skal udføres med variation i højde og bredde og i øvrigt tilpasses områdets naturlige terrænforhold.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Ved etablering af støjvolde, skal voldene så vidt muligt udføres med flade skråninger på ydersiden i forholdet 1:3 og ikke stejlere end 1:2.

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 meter. ~~Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.~~ Skråningsarealer skal placeres inde på egen grund, se skitse til højre. Der kan etableres støttemure.

Derudover bør terrænregulering begrænses, således at eksisterende landskabstræk bevares.



Skitse: Skråningsarealer skal placeres inde på egen grund. Eller der skal etableres støttemure. Støttemure i skel skal aftales mellem naboerne

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

~~Størstedelen af~~ Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vorgodvej via stamvej A-A efter princippet på Bilag 3 T2.

~~Dog vejbetjenes delområde 4 fra den eksisterende Klematisvej via boligvej H-H efter princippet på Bilag 3.~~

Princippet for boligvejene ses også på Bilag 3 T2.

8.3. Vejudlæg

Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på Bilag 3 T2.

Stamvejen

Stamvejen A-A skal udlægges i en bredde af minimum 15 meter og udformes efter følgende vejprofil og som vist på skitsen:

- 2 meter til rabat
- 6 meter til kørebane
- 1 meter til rabat
- 2 meter til trug
- 1 meter til rabat
- 2,5 meter til sti
- 0,5 meter til rabat

Stamvejen afsluttes i princippet som vist på Bilag 3 T2.

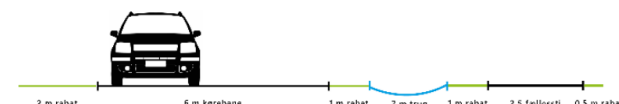
Boligvejene

Boligvejene B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G, ~~H-H~~, I-I og J-J skal udlægges i en bredde af minimum 10 meter og udformes efter følgende vejprofil og som vist på skitsen:

- 1 meter til rabat
- 6 meter til kørebane
- 0,5 meter til rabat
- 2 meter til trug
- 0,5 meter til rabat

Med "princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur. Tilslutningen til andre veje finder sted som vist på bilaget

Førend der kan etableres veje og stier i lokalplanområdet skal der udarbejdes et vejprojekt til godkendelse hos Ringkøbing-Skjern Kommune



Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

Boligvejene afsluttes med en vendeplads, der skal dimensioneres til en 12 meter lang lastbil, jævnfør Vejreglerne.

8.4. Overkørsler

Der må kun etableres én overkørsel mellem boligvejen og den enkelte matrikel i en bredde af maksimum 5 meter.

For delområderne 2B og 3B gælder det ligeledes, at der kun må etableres én overkørsel mellem området og boligvejen i en bredde af maksimum 6 meter.

Såfremt der etableres tæt-lav i delområde 3A, må der ligeledes kun etableres én overkørsel mellem området og boligvejen i en bredde af maksimum 6 meter.

8.5. Oversigtsarealer

Der skal sikres oversigtsarealer fra stamvejen A-A ved overkørsel til Vorgodvej samt ved krydsning af den eksisterende cykelsti.

Ved boligvejenes tilslutning til stamvejen skal oversigtsarealer ligeledes sikres.

Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jævnfør gældende vejregler.

8.6. Stiarealer

Stier skal udlægges i en bredde på minimum 3,5 meter og anlægges med en stibelægning på minimum 2,5 meter med rabat til hver side, som vist i princippet på Bilag 3 T2.

Stier skal være belagt med fast belægning, fast permeabelbelægning eller alternativt med stenmel.

8.7. Parkering

Åben-lav bebyggelse

Der skal etableres parkering på egen grund svarende til minimum 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

Tæt-lav og etageboligbebyggelse

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

8.8. Belysning

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

Belysning af veje, stier og friarealer skal udføres med armaturer med nedadrettet lyskilde, som er

Parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse kan anlægges som fællesparkering.

Der gøres opmærksom på, Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

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

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

rettet mod det, de skal oplyse. Armaturerne skal være sådan udformet, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler med videre.
Ledninger til el, telefon, antenner, fibernet og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Antenner og paraboler Der må ikke opsættes udvendige antenner og paraboler på facader. Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres højere end 1,2 meter over terræn. Paraboler over 1 meter i diameter kræver byggetilladelse.

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

9.4. Individuel opvarmning

Området er udlagt til individuel opvarmning. Der pågår forberedende arbejde med udrulning af fjernvarme til Vorgod-Barde, men dette kan tage nogle år inden det bliver udrullet, såfremt det lykkes.

~~9.4. Renovation, fællesanlæg~~

~~Der gives mulighed for fælles renovations håndtering via arealreservation, som vist på Bilag 3.~~

~~For delområder til tæt lav eller etageboliger skal der etableres et areal til fælles renovations håndtering ifølge regulativet for husholdningsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune.~~

9.5. LAR-løsninger

Inden for alle delområder må der etableres anlæg til håndtering af regnvand.

Inden for den enkelte ejendom må der etableres anlæg til håndtering af regnvand.

Anlæg til håndtering af regnvand fra det enkelte delområde eller ejendom må tilkobles fællesområdernes anlæg til håndtering af regnvand i delområde 5A- og 5B ~~eller 5C.~~

Ved overkørsler skal anlæg til håndtering af regnvand rørlægges

9.6. Varmeforsyning
Der gives i lokalplanområdet mulighed for at tilslutte sig kollektiv varmforsyning.

Lokalplantillægsområdet er omfattet af Ringkøbing-Skjern kommunes spildevandsplan VO07.

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

9.7. Spildevand

Ny bebyggelse skal tilsluttes et offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning og i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2027.

9.8. Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

10. Miljø

10.1. Trafikstøj

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

10.2. Støjafskærmning

Såfremt bebyggelse eller opholdsarealer påføres trafikstøj fra Vorgodvej, giver lokalplanen mulighed for at etablere støjafskærmning, jævnfør arealreservationen i delområde 5A.

Støjafskærmningen kan enten etableres som støjmur eller -vold. Når først der er etableret én type støjafskærmning, er denne bestemmende for støjafskærmningen i resten af delområde 5A. Se i øvrigt punkt 7.6.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

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

11.2. Oprettelse af grundejerforening

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

11.3. Foreningens størrelse

Grundejerforeningernes afgrænsning kan ses på Bilag 4 i lokalplan 458. Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.4. Skøde på fællesarealer og fælles grønne områder

De enkelte grundejerforeninger er pligtige til at tage skøde på de på Bilag 4 i lokalplan 458 viste

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

arealer omfattet af henholdsvis delområde 5A og 5B samt 5C.

11.5. Foreningernes opgaver

Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet, som vist på Bilag 4 i lokalplan 458 og bilag T4, herunder anlæg til regnvandshåndtering (LAR) herunder regnvandsbassiner, beplantning på fællesarealer, veje, belysning og fællesanlæg samt stier.

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af regnvandsgrøfter og rendestensbrønde med tilhørende ledninger der skal føres frem til nedsivningsbassiner eller offentlige regnvandsledninger.

~~Grundejerforeningerne skal ydermere forestå driften af den fælles affaldshåndtering.~~

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

11.6. Godkendelse af vedtægter

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

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

12.1. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, jævnfør §9.8.

12.2. Spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til et offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning og i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2027, jævnfør §9.7.

Dele af området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes spildevandsplan og derfor skal der udarbejdes en spildevandsplan for området.

12.3. Veje, stier og parkering

Førend der kan etableres veje og stier i lokalplanområdet skal der udarbejdes et vejprojekt til godkendelse hos Ringkøbing-Skjern Kommune

Ny bebyggelse ikke tages i brug før veje, stier og parkering i det pågældende delområde er etableret, jævnfør §8.

Eksempelvis: Såfremt delområde 3B langs vej B-B realiseres, skal halvdelen af B-B således etableres, da denne boligvej også vejbetjener delområde 3A.

Desuden skal der ved realisering af et delområde til boliger langs en boligvej, som også er

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

adgangsgivende til et andet delområde til boliger, etableres halvdelen af vejen hen til det næste boligområde.

På intet tidspunkt må arbejdet med realisering af lokalplanen forhindre den kørende og gående adgang til naturarealerne langs Vorgod Å via den eksisterende grusvej i lokalplanens nordvestlige del.

12.4. Opholdsarealer

Private opholdsarealer Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det private opholdsareal er anlagt inden for det pågældende delområde, jævnfør §7.5.

Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før en tilsvarende andel fælles opholdsarealer inden for delområde 5A eller 5B er etableret, jævnfør §7.4.

12.5. Støjafskærmning

Såfremt støjniveauet fra Vorgodvej har nået grænseværdien, må ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmende foranstaltninger i overensstemmelse med §7.6 og/eller §10.2., således at det sikres, at de gældende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1.

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplantillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458 ophæves Lokalplan nr. 458 For et boligområde ved Vorgodvej i Vorgod-Barde vedtaget 18. maj 2021, for det område, der er omfattet af Lokalplantillæg 1 til Lokalplan nr. 458.

Med den endelige vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan 458 er Lokalplan 458 fortsat gældende for området, som ikke omfatter tillægget med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette tillæg.

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.

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.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og

Planbestemmelser

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

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.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 27-06-2023.

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

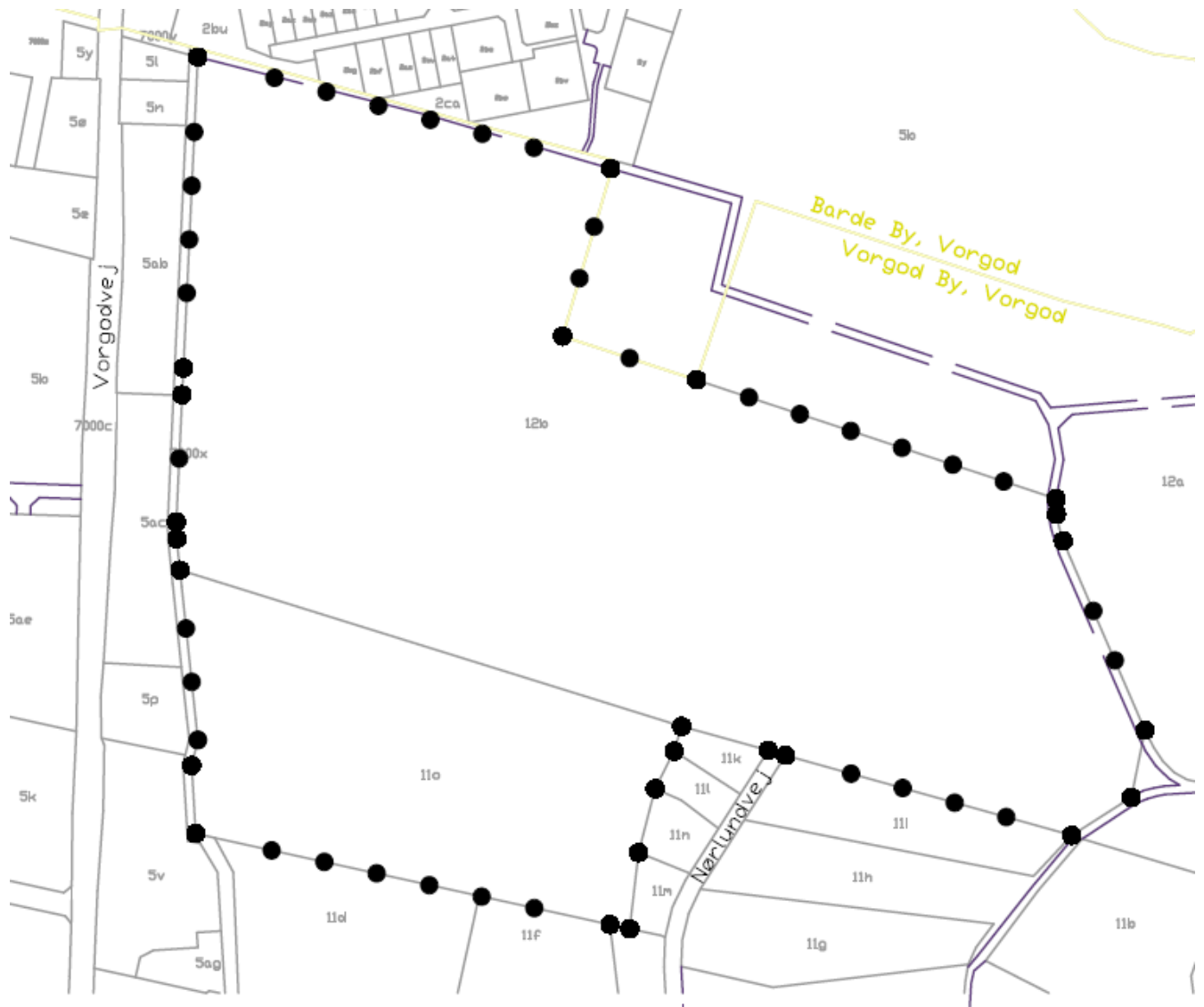
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

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.

Matrikelkort: Bilag T1

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde



Signaturforklaring

- • • Lokalplanafgrænsning
- Matrikel
- Ejerlav
- Optaget_vej_i_matriklen

Grundejerforeningskort: Bilag T3

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde



Signaturforklaring

Lokalplanafgrænsning	Grundejerforening	Areal_der_friholdes_for_bebyggelse
Matrikel	Fælles_opholdsarealer	Åbeskyttelseslinje
Ejerlav	LAR	Eksisterende_sti
Optaget_vej_i_matriklen	Stier	Eksisterende_grusvej
Delområder	Veje	

Illustrationsplan: Bilag T4

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 458

For et område til boligformål ved Vorgodvej i Vorgod-Barde

