

Forslag til

Tillæg nr. 41

til Kommuneplan 2021-2033,
for et område til centerformål ved Møllevej i Ringkøbing



Ortofoto: GeoDanmark

Ringkøbing-Skjern Kommune

27. juni 2023



Indhold og forord

Tillæg nr. 41

Kommuneplan 2021-2033

Indhold

Forord	2
Redegørelse	4
Baggrund og formål	4
Forhold til kommuneplanen	4
OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser), indvindingsopland, FI (Følsom indvindingsopland).....	4
Forholdet til kysten (den kystnære del af byzonen).....	4
Forhold til anden lovgivning	4
Miljøvurdering	5
Bestemmelser	6
ÆNDRINGER I HOVEDSTRUKTUREN	6
ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE.....	6
Eksisterende rammebestemmelser for 36ce061. (Se Bilag 1).....	6
Eksisterende rammebestemmelser for 36bo071. (Se Bilag 1).....	7
Eksisterende rammebestemmelser for 36bo074. (Se Bilag 1).....	7
Nye rammebestemmelser for 36ce156 (Se Bilag 2).....	9
Planloven	10
Vedtagelsespåtegning	10
Forslag til kommuneplantillægget.....	10
Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget	10
Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget.....	10

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 centerformål ved Herningvej og Møllevej i Ringkøbing.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

Indhold og formål

Tillæg nr. [...]

Kommuneplan 2021-2033

Redegørelse

Tillæg nr. 41

Kommuneplan 2021-2033

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 501 efter et ønske om at kunne opføre en større boligbebyggelse i form af etageboliger i op til 2½ etager ved Møllevej i Ringkøbing.

Området er på ca. 4200 m², og har tidligere været bebygget med autoforhandler og værksted samt enkelte boliger. I dag er bebyggelsen nedrevet og grunden står tom.

Forhold til kommuneplanen

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

Området er beliggende inden for indvindingsopland for Ringkøbing Vandværk.

Ved planlægning for boliger er der ikke krav om særlige tiltag til beskyttelsen af grundvandet, da boliger ikke er grundvandstruende.

Geologiske bevaringsværdier

Området ligger inden for udpegningen til "geologisk bevaringsværdi" for Holmsland Klit - Ringkøbing Fjord. Udpegningen dækker hele Ringkøbing Fjord med tilgrænsende by- og landområder.

Holmsland Klit - Ringkøbing Fjord udgør et nationalt kystlandskab, hvor det skal sikres, at de naturlige kyst- og vandløbsdynamiske processer i videst muligt omfang kan forløbe frit, og at de geologiske landskabsformer fremtræder åbent.

Kommuneplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Forholdet til kysten (den kystnære del af byzonen)

Området ligger inden for den kystnære del af byzonen og der skal i den forbindelse redegøres for planlægningens visuelle påvirkning af kysten. Såfremt denne afviger væsentligt fra eksisterende bebyggelse i området ift. højde og volumen, skal kommunen begrunde dette.

Området ligger i bymæssig bebyggelse i direkte tilknytning til eksisterende boliger. Planen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens omfang, herunder højde. Kommuneplantillægget åbner mulighed for bebyggelse i 2½ etage med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Bebyggelsen syd for lokalplanområdet, der ligger mellem fjorden og lokalplanområdet er opført i tre etager.

På baggrund af afstanden til kysten, den omgivende bebyggelse og bestemmelserne vedrørende bebyggelsens højde, vurderes det, at bebyggelsen som kommuneplantillægget åbner op for, ikke i væsentlig grad afviger i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i området. Derfor vurderes det, at planområdet ikke indgår i en visuel sammenhæng med kysten, og dermed ikke vil påvirke oplevelsen af kysten.

Forhold til anden lovgivning

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område.

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen (Natura 2000-område nr. 69, Habitatområde H62 og Fuglebeskyttelsesområde F43) er ca. 1,9 km.

Planområdet ligger i bymæssig bebyggelse centralt i Ringkøbing og har tidligere været anvendt til erhvervsvirksomhed. Området fremstår i dag ubebygget og vurderes ikke at have særlige naturværdier.

Planlægningen vurderes derfor ikke at få indflydelse på de naturtyper og arter, der udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Planlægningen vurderes ej heller at få en væsentlig

negativ påvirkning på yngle-, raste- og fourageringsmulighederne for bestandene af fuglearter i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

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.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig til støjpåvirkningen fra Herningvej og Møllevej. Denne påvirkning er søgt mindsket gennem lokalplanen, der stiller krav om, at det ved opførelse af ny bebyggelse skal sikres, at det konstante indendørs og udendørs støjniveau, overholder Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj, samt at udendørs opholdsarealer placeres på bygningssider, der vende væk fra Herningvej og Møllevej.

De positive konsekvenser af planernes realisering er en positiv påvirkning af bymiljøet i Ringkøbing gennem fortætning af en tidligere erhvervsgrund. Dertil vil realisering af planerne give mulighed for at opføre et større antal etageboliger, hvilket vil skabe attraktive boliger og påvirker boligmiljøet positivt.

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.

Bestemmelser

Tillæg nr. 41

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 ingen ændringer i hovedstrukturen.

ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE

Der udlægges en ny ramme til centerformål, som erstatter en del af ramme nummer 36ce061 samt en mindre del af ramme nummer 36bo071 og 36bo074.

Dermed ændres den geografiske afgrænsning af de tre eksisterende rammer, og grænsen mellem centerområde og boligområde flyttes.

Den nye ramme har nummer 36ce156, og giver mulighed for en bebyggelseshøjde op til 11 meter i stedet for de tidligere 8,5 meter. Derudover hæves bebyggelsesprocenten til 100%.

Rammebestemmelserne for 36ce061, 36bo071 og 36bo074 ændres ikke, det er alene afgrænsningen af de eksisterende rammer, der ændres.

Ændringerne i rammernes geografiske afgrænsning fremgår af kortbilag 2.

Eksisterende rammebestemmelser for 36ce061. (Se Bilag 1)

Områdets anvendelse

Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er boligområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner

Bymidte til butikker, bolig-, erhvervs- og offentlige formål. Vurder om boliger skal være helårsboliger for at undgå ferieboligudlejning.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkning i forhold til anden bebyg. eller omgivelserne undgås.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Hvor parkering ikke kan etableres på egen grund skal behovet løses på anden privatejet eller offentlig ejendom.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Eksisterende rammebestemmelser for 36bo071. (Se Bilag 1)

Områdets anvendelse

Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse

Vurder om boliger skal være helårsboliger for at undgå ferieboligudlejning.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 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.

Eksisterende rammebestemmelser for 36bo074. (Se Bilag 1)

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er etageboligbebyggelse

Vurder om boliger skal være helårsboliger for at undgå ferieboligudlejning.

Særlige bestemmelser

Bebyggelse må kun ske efter samlet bebyggelsesplan for hele området.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Bestemmelser

Tillæg nr. 41

Kommuneplan 2021-2033

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Nye rammebestemmelser for 36ce156 (Se Bilag 2)

Områdets anvendelse
Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 100% af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2½ etager

Bebyggeshøjden må ikke overstige 11 m.

Bebyggelsen skal placeres og udformes således, at genevirkning i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Infrastruktur

Området skal vejbetjenes via Møllevej.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 41

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. 41 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 501 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 4 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

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

Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur



Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

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

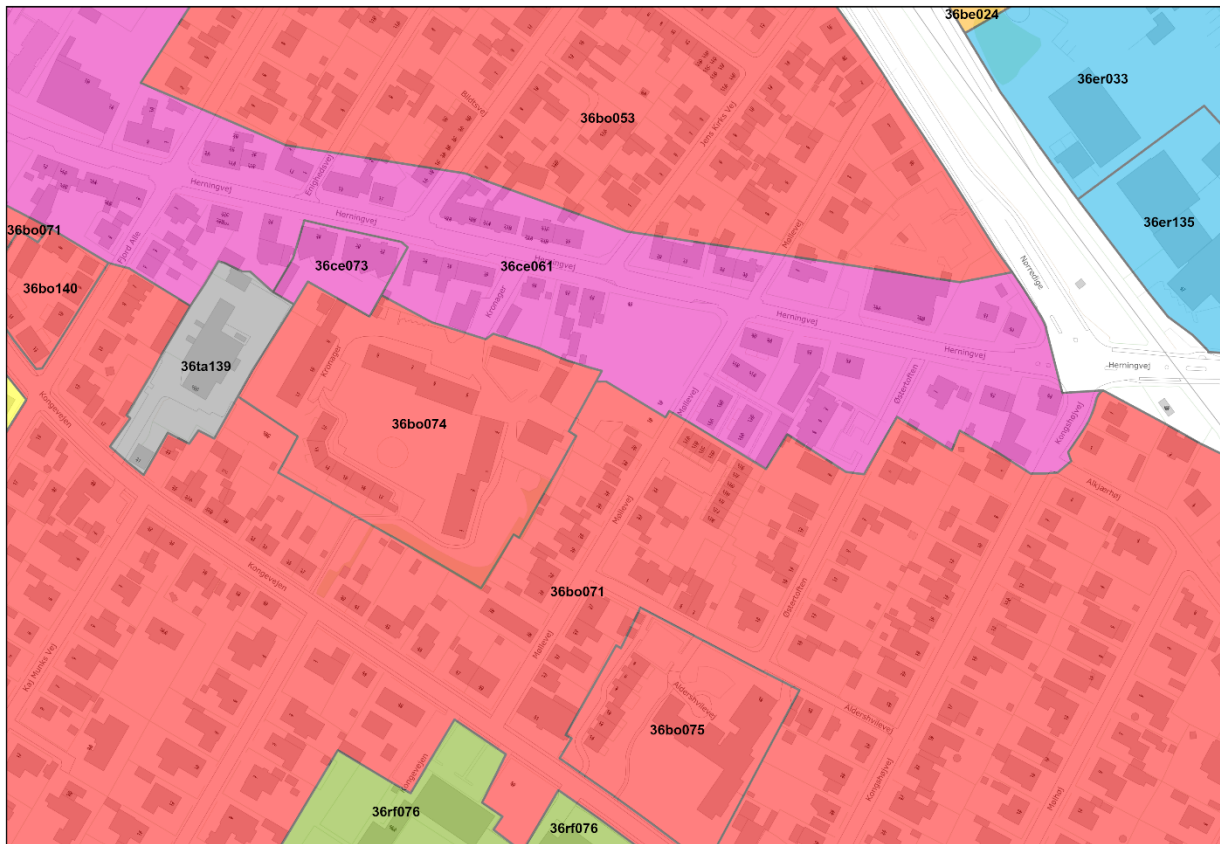
Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2023.
Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Bilag 1 – Ændringer i hovedstrukturen

Tillæg nr. 41
Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 3 – Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 41

Kommuneplan 2021-2033

