

Lokalplan nr. 389

For et område til boligformål ved Højsagervej, Videbæk



Ringkøbing-Skjern Kommune

6. oktober 2015



Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser et luftfoto af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Vejledning

Hvad er en lokalplan? Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Helhedsplan for Videbæk Vest side 7

Lokalplanens indhold side 8

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 11

Miljøvurdering side 17

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 18

Servitutter side 19

Planbestemmelser

Indledning side 21

1. Formål side 22

2. Område og zonestatus side 22

3. Arealanvendelse side 23

4. Udstykning side 24

5. Bebyggelsens placering og omfang side 25

6. Bebyggelsens udseende side 28

7. Ubebyggede arealer side 29

8. Veje, stier og parkering side 31

9. Tekniske anlæg side 33

10. Miljø side 34

11. Grundejerforening side 34

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 35

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 35

14. Servitutter side 35

15. Retsvirkninger side 36

Vedtagelse side 37

Offentlig bekendtgørelse side 37

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Helhedsplan Bilag 4

Vejprofiler Bilag 5

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 af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortæles 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.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

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.

Helhedsplan/Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, 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 8 uger. I den periode har borgerne 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 vedtages planen 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 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.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 50

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5000. Luftfoto optaget i 2013

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et nyt boligområde i forlængelse af Videbæk mod vest. Boligerne skal opføres som åben-lav bebyggelse. I et mindre delområde mod øst, giver lokalplanen dog mulighed for, at boligerne kan opføres som åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Desuden udlægger lokalplanen arealer til rekreative formål, som kan anvendes til eksempelvis legeplads, bålplads, regnvandsbassiner mv.

En byudvikling mod vest er i overensstemmelse med de overordnede principper for Videbæk. Kommunen ønsker, at nye byvækst-arealer til boligformål i Videbæk skal udlægges vest og sydvest for byen. Det nye boligområde ligger tæt på skolen mod nord og tæt på indkøbsmuligheder i Videbæk Midtby.

Teknik og Miljøudvalget besluttede i november 2014 at igangsætte en planlægning for området. Herunder at der udarbejdes en helhedsplan for et større sammenhængende område vest for Videbæk. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af helhedsplanen og omfatter første etape af helhedsplanen. Læs mere herom nedenfor.

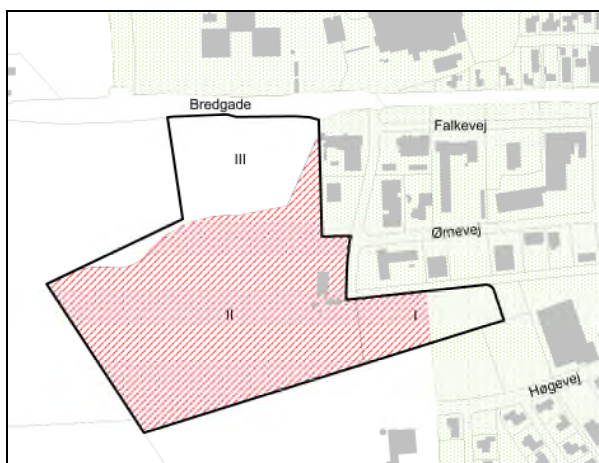
Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Lokalplanområdet

Lokalplanens område omfatter del af matr. nr. 8e Herborg By, Videbæk. Området udgør et areal på ca. 9,6 ha. Størstedelen af arealet ligger i landzone. En mindre del af området mod øst, der er omfattet af lokalplan nr. 72, ligger i byzone. Delområde I og II, der i lokalplanen udlægges til boligformål og fælles friarealer, vil med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone. Delområde III, der i lokalplanen udlægges til naturareal, forbliver i landzone. Områdets afgrænsning fremgår af oversigtskortet side 5.



Figur 1: Oversigtskortet viser med rød skraveret det areal, der overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse. Eksisterende byzone er vist med grøn priksignatur. Kortet er ikke målfast.

Lokalplanområdet ønskes udstykket i parceller. Den eksisterende beboelsesbygning, beliggende Højsagervej 4, udstykses med et tilhørende areal på omtrentlig 3.500 m² til en ny selvstændig ejendom. Ejendommens bebyggelser er mod syd og vest omkranset af beplantning, herunder også højere træer.



Figur 2: Planområdets nordlige del, set fra Bredgade i sydøstlig retning. Mod øst ligger flere forretningsvirksomheder. Parallelt med Bredgade løber vandløbet Sandbækken.

Matr. nr. 8e Herborg By, Videvæk er pålagt landbrugspligt og arealet anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsdrift.

Området fremstår kuperet. Mod sydvest ligger terrænet i ca. kote 51 og falder jævnt mod nordøst og sydøst til ca. kote 40, hvor landskabet fremstår med lavninger.

I den nordlige del af planområdet løber vandløbet Sandbækken parallelt med Bredgade, som afgrænser lokalplanområdet mod nord. Den nordlige del af planområdet indeholder flere naturmæssige værdier, herunder beskyttet eng- og mosearealer. Den nordligste del af planområdet er desuden pålagt en fredning, hvis formål er at sikre de landskabelige værdier omkring Herborg Bakker og Gammel Mølle. Læs mere om fredningen på side 9.

Mod sydvest og vest afgrænses planområdet af eksisterende læbælter.

Den østligste del af planområdet er en del af en kile, der strækker sig fra det åbne land og ind mellem bymæssig bebyggelse mod nord og syd.



Figur 3: Lokalplanområdets delområde I ligger indenfor eksisterende kile mod øst. Fotoet er taget fra Højsagervej set i østlig retning. I baggrunden ses ABC Lavpris.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af Videbæk mod vest. Nord for Bredgade ligger Videbæk Skole. Det nye boligområde placeres centralt ift. indkøbsmuligheder, herunder bl.a. ABC Lavpris beliggende umiddelbart sydøst for området.

Vest for lokalplanområdet grænser området op til de åbne marker. Arealerne vest og syd for lokalplanområdet indgår i en helhedsplan for byudvik-

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

ling i Videbæk. Læs mere om helhedsplanen herunder.

Mod nordøst grænser lokalplanområdet op til et eksisterende erhvervsområde, der bl.a. rummer forretningsvirksomheder, hotel, lægehus mv. Lokalplanområdet afgrænses af Højsagervej mod nordøst.

Sydøst for planområdet ligger boligområdet ved Høgevej og Ternevej. Høgevej er gjort klar til at kunne vejbetjene et fremtidigt boligområde mod vest. Høgevej skal fungere som stamvej for det fremtidige boligområde mod sydvest.



Figur 4: Videbæk skole, beliggende nord for planområdet.

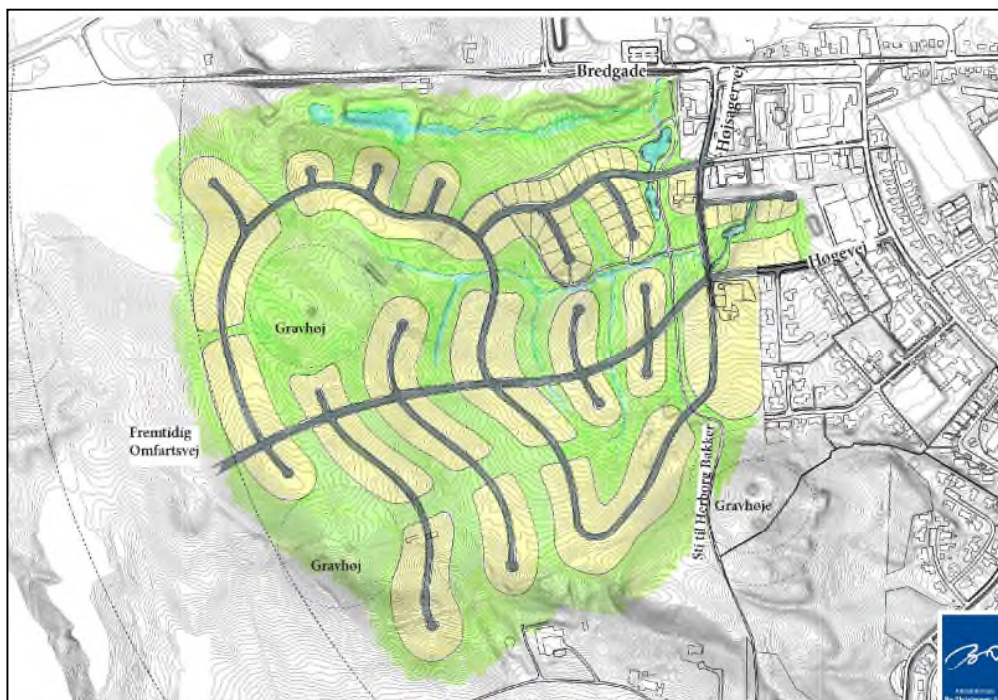
Helhedsplan for Videbæk Vest

Nærværende lokalplan udgør 1. etape af en sammenhængende helhedsplan for et større byudviklingsområde i forlængelse af Videbæk mod vest. Helhedsplanen omfatter et areal på ca. 70 ha. Området afgrænses mod vest af en planlagt primær vejforlægning syd om Videbæk, jf. kommuneplan 2013-2025.

Helhedsplanen skal sikre en sammenhæng mellem den eksisterende by og de fremtidige boligområder og rekreative områder mod vest. Helhedsplanen fastlægger en bebyggelsesstruktur med mindre boligenklaver, hvor imellem landskabet og de grønne kiler trækkes ind i bebyggelsen. Derved opnås en interaktion mellem natur og boligområde og overgangen mellem by og land sløres.

Helhedsplanen fastlægger vej- og stiforløb igennem området, samt natur- og rekreative områder. Området skal vejbetjenes fra Højsagervej. Den nordlige del af Højsagervej (mellem Bredgade og den nordligste boligvej) vil på sigt ændres til sti.

Boligområdet vil ved senere udbygning mod vest få vejadgang fra Høgevej.



Figur 5: Helhedsplan for Videbæk Vest. Helhedsplanen fremgår i større format af Bilag 4.

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Ved disponering af arealet, der indgår i helhedsplanen, tages hensyn til beskyttede og fredede arealer, der udlægges til naturarealer og rekreative friarealer. Bl.a. rummer området et fredet areal mod nord, beskyttet sø-, mose-, eng- og hedearealer og flere gravhøje indenfor og på kanten af området.

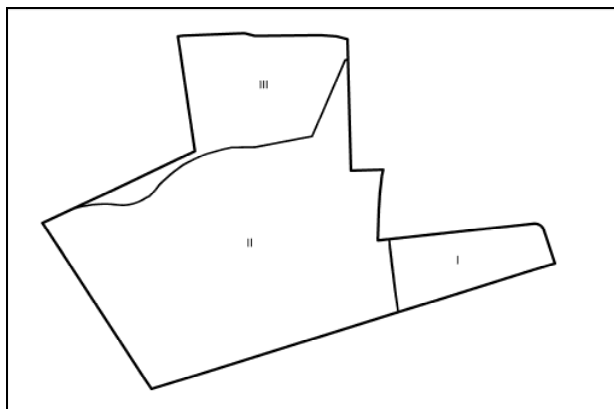
Lokalplanens indhold

Lokalplanen udgør etape 1 af helhedsplanen for Videbæk Vest.

Lokalplanen er opdelt i 3 delområder:

- Delområde I udlægges til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.
- Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse.
- Delområde III udlægges til naturareal.

Indenfor delområde I og II skal der udlægges fælles arealer til rekreative formål samt adgangsveje, stier og forbindelser, forsinkelsesbassin o.lign.



Figur 6: Oversigtskortet viser lokalplanområdets afgrænsning med sort fed streg. Området opdeles i 3 delområder, som vist med sort tynd streg. Kortet er ikke målfast.

Delområde I

Området skal anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Åben-lav bebyggelse

Hvis delområde I anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse, kan der indenfor området udstykkes ca. 6 parcelhusgrunde på min. 700 m² med en min. facadelængde på 22 m. Ny bebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Ny åben-lav bebyggelse må opføres i max. 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Der kan desuden etableres tagterrasse på

en række betingelser, der skal sikre mod indbliksgener.

Ny bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed mht. formsprog, farve- og materialevalg.

Tæt-lav bebyggelse

Delområdet kan også anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse e.lign. med op til ca. 14 boliger.

Hvis der opføres tæt-lav boligbebyggelse indenfor delområde I, skal bebyggelsen placeres således, at den enkelte bolig kan udstykkes til en selvstændig ejendom med en grundstørrelse på min. 400 m² og med lovlig vejadgang, jf. byggelovens § 10a. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.

En samlet klynge af tæt-lav bebyggelse skal fremstå som en arkitektonisk helhed mht. formsprog, farve- og materialevalg. Der må gerne skabes variation i bebyggelsen, men det skal ske ud fra en helhedsbetragtning.

Bebyggelsen kan opføres med max. 2 etager med en max. højde på 8,5 m. Der kan ligeledes på tæt-lav bebyggelser etableres tagterrasse, når placeringen sker ud fra en samlet plan for hele bebyggelsen, samt tilgodeser hensynet til nabobeboelser i tilgrænsende områder.

Fælles opholdsareal

I tilknytning til tæt-lav bebyggelse skal der etableres opholdsareal svarende til min. 10 procent af etagearealet.

Delområde II

Området skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse, dvs. et område, hvor der er én bolig på hver ejendom.

Åben-lav bebyggelse

Inden for delområdet kan der etableres ca. 35 parcelhusgrunde på min. 700 m² og med en facadelængde på min. 22 m. Grundstørrelserne vil variere, således at de kan tilpasses den enkeltes behov. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30.

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Bebyggelsen kan opføres med max. 2 etager med en max. højde på 8,5 m. Der kan desuden etableres tagterrasse på en række betingelser, der skal sikre mod indbliksgener.

Ny bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed mht. formsprog, farve- og materialevalg.

Delområde I og II

Fælles arealer til rekreative formål

Der udlægges fælles arealer til rekreative formål, som vist med skravering på *Bilag 3*. Det udlagte areal svarer til ca. 33 pct. af delområde I og II. Landskabet trækkes ind i bebyggelsen ved at etablere et grønt bælte gennem området.

Området kan anvendes til rekreative formål med mulighed for etablering af legeplads, grillplads samt "blå" elementer til LAR-løsninger som forsinkelsesbassin, regnvandsrender/grøfter, åbne vandløb, fælles regnvandsopsamling o.lign.

Den endelige placering og omfang af områdets "blå" elementer i fællesarealerne ligger ikke fast, men kan udbygges i takt med f.eks. at de senere etaper af byudviklingsområdet etableres (se mere i afsnittet Lokal afledning af regnvand).

Desuden anlægges en nord-syd gående overordnet stiforbindelse gennem det fælles friareal, stien forbinder området med skolen mod nord via niveaufri krydsning af Bredgade (bro/tunnel). Lokalplanen giver mulighed for, men fastlægger ikke den endelige placering, af en række rekreative stiforbindelser i de fælles friarealer.

Dele af den eksisterende beplantning, der afgrænser den eksisterende bebyggelse beliggende Højsagervej 4, bevares i videst muligt omfang.

Igennem det fælles friareal etableres vejadgang til boligområderne.

Delområde III

Naturareal

Den nordlige del af planområdet indeholder væsentlig natur – herunder er dele af arealet registreret som beskyttet mose og beskyttet hede iht. Naturbeskyttelsesloven. Desuden løber vandløbet Sandbækken, som ligeledes er beskyttet iht. Naturbe-

skyttelsesloven, igennem delområdet. Lokalplanen udlægger området til naturareal og det sikres med lokalplanens bestemmelser, at der ikke sker ændringer af arealets tilstand.

Størstedelen af delområdet er pålagt en fredning. Der henvises til afsnittet "Fredning og naturbeskyttelse, side 10.

Delområde III kan udstykes til en selvstændig ejendom. Ringkøbing-Skjern Kommune vil stå for pleje og vedligeholdelse af arealet.

Veje og stier

Lokalplanområdet får vejadgang fra Højsagervej, jf. *Bilag 3*. I forlængelse af Højsagervej mod syd forberedes vejen til at kunne betjene en fremtidig udbygning af byudviklingsområdet mod sydvest. Vej E – E udlægges med en bredde på 12 meter.

Den nordlige del af vejen Højsagervej (mellem Bredgade og stamvej til nyt boligområde) kan ved senere udbygning af området, jf. helhedsplanen for Videbæk Vest, ændres til sti. Fremtidigt vil boligområdet vest for Videbæk vejbetjenes via Høgevej.

Delområde I vejbetjenes af vej A – A, der udlægges med en bredde på 10 meter.

Delområde II vejbetjenes af vej B – B, der udlægges med en bredde på 16,5 meter. Fra stamvejen vil parcellerne vejbetjenes via boligvejene C – C og D – D, der anlægges med en bredde på 12 meter. Vej B - B skal forberedes til at kunne vejbetjene en fremtidig udvidelse af boligområdet mod vest.



Figur 7: Skitsen viser vej- og stiforløb i området.

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Hvor overkørslen til de enkelte parceller passerer regnvandsrender/grøfter (se mere under afsnittet om LAR) skal overkørslen etableres med rørlægning af rendern/grøften.

Vejene kan anlægges med permeabel belægning. Ved krydsning mellem regnvandsrender/grøfter etableres rørunderføring.

Vejene anlægges med grøfter, der skal håndtere afledning af regnvandet i området (se mere i afsnittet Lokal afledning af regnvand). Langs vej B – B etableres ligeledes cykelsti.

Igennem området etableres en nord-syd gående stiforbindelse, som vist i princippet på *Bilag 3*. Stiforbindelserne skal skabe sammenhæng mellem boligområdet, de rekreative arealer, skolen mod nord, midtbyen mod øst samt boligområderne sydøst for Videbæk.

Udover ovenstående cykelstier bliver der mulighed for at etablere en række rekreative stier i områdets fælles arealer. Den endelige placering og anlæg af disse rekreative stier fastlægges først i forbindelse med indretningen af fællesarealerne.

Ved krydsning mellem vej og sti og grønt rekreativt område skal der etableres fartdæmpende foranstaltninger. Krydsningen skal have et grønt præg, således at det grønne præg går igennem området og bilisterne gøres opmærksom på, at de skal vige for de bløde trafikanter.

Lokal afledning af regnvand

LAR (Lokal Afledning af Regnvand) indarbejdes i byggemodningen og projektet. Begrebet LAR dækker over en række metoder til håndtering af regnvand, hvor den falder. Det særlige ved LAR er, at der er tale om små, lokale og fleksible løsninger, der kan bidrage til at udvikle en mere bæredygtig afvanding af byen, hvor man i højere grad betragter regnvand som en ressource i stedet for som et problem.

I projektet indarbejdes LAR-løsninger som regnvandsrender/grøfter langs vejene, lavninger, der kan oversvømmes, eller render i de fælles friarealer, forsinkelsesbassiner og genanvendelse af regnvand.

Det skal sikres i byggemodningen, at overfladevand løber fra bygningerne til enten regnvandsrenderne langs vejene eller til friarealernes render/lavninger mellem husene.

ad. regnvandsrender

Der etableres regnvandsrender/grøfter langs vejene evt. i kombination med hævede vej- og stiprofiler, således at regnvandet siver til regnvandsrenderne.

Regnvandsrenderne skal have tilstrækkelig dybde til at sikre, at regnvand kan afledes fra grundene, det må forventes at regnvandsrenderne får en dybde på ca. 0,5 meter. Hvis systemet laves som grøfter, skal det sikres at grøften ikke over tid bliver fyldt op eller skrænterne køres i stykker, f.eks. hvis kanterne bruges som parkering.



Regnvandsrende i Augustenborg. Kilde, Anvisning for håndtering af regnvand på egen grund, Rørcenter-anvisning 016 Maj 2012, foto Orbicon

ad. lavninger

De fælles friarealer anlægges med render/lavninger og andre arealer, der ved større regnvandsskyld kan oversvømmes og dermed sikre en forsinkelse af regnvandet. På disse arealer vil der ikke være et permanent vandspejl.

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Afledning af regnvand til grønt område i Augustenborg. Kilde, Anvisning for håndtering af regnvand på egen grund, Rørcenter-anvisning 016 Maj 2012, foto Orbicon.

ad. forsinkelsesbassiner

Senere ledes regnvandet fra både vejenes regnvandsrender og friarealernes lavninger til fælles forsinkelsesbassiner. Der henvises til illustrationsplanen.

ad. genanvendelse

Der kan desuden etableres anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvand. Regnvand kan f.eks. bruges til havevanding, bilvask, toiletskyl mv.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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 de 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 vest for Videbæk og størstedelen af området anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsdrift. Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 11,5 km sydøst for planområdet – Skjern Å. Alene pga. afstanden vurderes, at planlægning for området til bolig- og rekreative formål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer vil påvirke Natura 2000 området.

Bilag IV-arter

Lokalplanen ligger indenfor udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV, herunder vandflagermus, sydflagermus, odder og spidssnudet frø. Spidssnudet frø kan eventuelt forekomme ved vandløbet i den nordlige del af planområdet. Boligerne placeres ca. mellem 50 – 100 meter fra vandløbet, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af arten. Der kan eventuel forekomme flagermusarter ved træer og læbælter i området. Det vurderes dog ikke, at etablering af boligområdet vil påvirke flagermusene væsentligt.

Fredning og naturbeskyttelse

Fredning

På oversigtskortet nedenfor er med brun skravering vist et område, der er fredet, jf. fredningsskrivelse vedrørende Herborg Bakker og Gammel Mølle. Fredningens formål er at sikre de landskabelige værdier omkring Herborg Bakker og Gammel Mølle, samt at sikre offentlighedens adgang til fods til nærmere angivne stier og hedearaler. Indenfor det fredede område er det ikke tilladt at lave terrænen-dringer, opføre ny bebyggelse, føres luftledninger over arealet, opføre vindmøller mv.

Arealet udlægges i lokalplanen som rekreativt naturareal og det sikres med lokalplanens bestemmelser, at arealet skal henligge uforstyrret.

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Der vil dog i kanten af det fredede område, langs med skellet mod ejendommene matr. nr. 8ac og 8a begge Herborg By, Videbæk anlægges en sti, der skal forbinde det nye boligområde med skolen nord for Bredgade. Etablering af stien indenfor det fredede areal forudsætter en godkendelse fra Fredningsnævnet for Midtjyllands – vestlig del.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven beskytter særlige naturtyper (§3 områder), og fastsætter beskyttelseslinjer for bl.a. kyster, skove og fortidsminder (der er udpegede som beskyttede iht. museumsloven). I henhold til loven må der ikke foretages indgreb i de beskyttede naturtyper. Der kan i særlige tilfælde meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttet mose

Et mindre areal mod nordvest er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3 som mose. Der må ikke ske ændring af arealets tilstand. Arealet udlægges til naturareal og skal henligge uforstyrret. Der vil ikke ske nogen tilstandsændring.

Beskyttet eng

Langs vandløbet Sandbækken finder man et engareal, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet berøres ikke af de nye boliger eller vej-anlæg. Området ligger indenfor delområde III, der udlægges til naturareal og som skal henligge uforstyrret. Dog giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres sti langs skel mod ejendommene matr. nr. 8ac og 8al begge Herborg By, Videbæk. Etablering af stien indenfor det beskyttede engareal forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttet vandløb

I den nordlige del af planområdet løber vandløbet Sandbækken, som er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ifølge naturbeskyttelseslovens § 3 ikke foretages ændringer i tilstanden af det beskyttede vandløb. Dette gælder dog ikke for sædvanlig vedligeholdelsesarbejder i vandløb.

Dog forudsætter etablering af en rørbro i forbindelse med etablering af sti over vandløbet en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Ringkøbing-Skjern Kommune er indstillet på at meddele denne dispensation, da det er sædvanlig praksis, at der gives tilladelse til nødvendige overkørsler og kryds-

ninger af vandløb. Det kan dog forventes, at der stilles vilkår, som skal sikre, at overkørslerne placeres på en sådan måde, at afstrømningen og vedligeholdelse af vandløbet ikke påvirkes unødigt.

Vandløbsloven

Sandbækken er ikke behandlet i de statslige vandplaner.

Sandbækken er et offentligt vandløb og er omfattet af vandløbsloven. Vandløbet er omfattet af 8 meter bræmmer, der skal friholdes, således at vandløbet kan oprenses, jf. vandløbsloven.

Etablering af en rørbro, overkørsel e.lign. er et indgreb i selve vandløbet og forudsætter derfor en tilladelse iht. vandløbsloven.



Figur 8: Lokalplanområdet er afgrænset med sort strek. Fredet areal er vist med rød skravering. Igennem det fredede areal løber vandløbet Sandbækken, vist med blå prik-streg signatur. Areal vist med gul skravering viser det beskyttede engareal og det beskyttede moseareal er vist med brun skravering. Kortet er ikke målfast.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 blev vedtaget af byrådet den 8. oktober 2013.

Byudviklingsplan for Videbæk

En planlægning for området vest for Videbæk til boligformål er i overensstemmelse med byudviklingsplanen for Videbæk. Arealet vest for Højsagervej er udpeget som byudviklingsområde med første prioritet. I planlægningen for det nye boligområde skal byens grønne og blå strukturer videreføres ved udlægning af grønne områder og eksiste-

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

rende søer og vådområder skal bidrage til skabe et attraktivt boligområde. Yderligere lægges vægt på, at der sikres gode stiforbindelser mellem boligområderne og byens faciliteter, herunder især skole.

Kommuneplanens retningslinjer

En planlægning for området vest for Videbæk er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Byvækst og byudvikling

Ifølge kommuneplanens retningslinjer om "Byvækst og byudvikling", retningslinje 2, skal nye byvækstarealer placeres i bl.a. hovedcenterbyerne herunder Videbæk. I Videbæk skal byvækst til boligformål ske vest for byen, hvilket er i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

Det fremgår af samme punkt, retningslinje 11, at der ved planlægning for nye områder skal ske inddragelse af klimatilpasning og elementer, der kan skabe attraktive byområder. Der skal desuden etableres grønne og nærrekreative områder i tilknytning til boligområderne. Disse områder skal udgøre mindst 10 % af områdets areal, jf. retningslinje 12. Inden for lokalplanområdets delområde I og II udlægges areal til fælles friarealer til rekreative formål svarende til ca. 33 procent af delområderne.

Arealer til byvækst og byudvikling

Det skal ifølge retningslinje om "Arealer til byvækst og byudvikling" tilstræbes, at der ikke bruges mere areal til nybyggeri end 1 ha pr. 7 boliger. Inden for lokalplanområdet gives der mulighed for ca. 42 - 49 boliger (afhængigt af om boligerne opføres som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse indenfor delområde I), hvilket giver et arealforbrug på omtrentlig 7 boliger pr. ha (ved 49 boliger). Der er i beregningen fratrukket areal udlagt til naturareal, delområde III, samt regnvandsbassiner.

Bevaringsværdigt landskab

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen. Indenfor de bevaringsværdige landskaber, skal de landskabelige værdier tillægges særlig stor vægt, hvorfor ønskes om etablering af byggeri og anlæg samt ændringer af arealanvendelsen, der kan forringe landskabets karakter, skal vurderes med udgangspunkt i landskabets særkende. Især den nordlige del af området indeholder særlige landskabelige værdier pga. arealets terræn

og naturindhold. Den nordlige del af området fastholdes til rekreativt område og det sikres med planens bestemmelser, at området skal henligge uforstyrret.

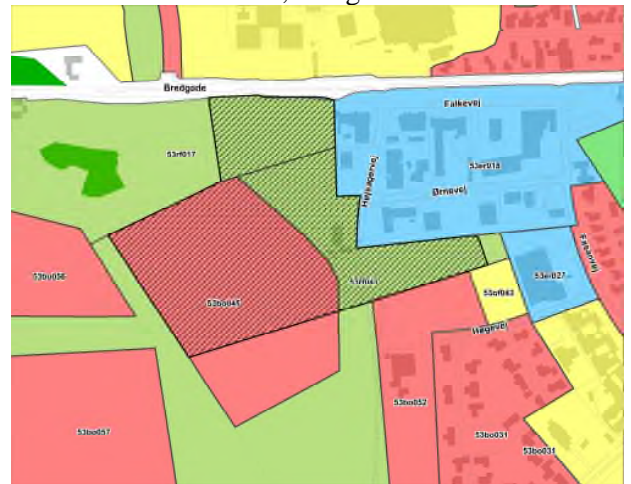
Lavbundsareal

Et areal langs vandløbet mod nord samt et mindre areal mod sydøst, beliggende indenfor delområde I, er i kommuneplanen udpeget til lavbundsareal, jf. Bilag 2. De udpegede lavbundsarealer skal friholdes for bebyggelse, der vil kunne vanskeliggøre eller forhindre etablering af vådområder.

Der planlægges ikke for boliger mod nord, men arealet friholdes for bebyggelse og udlægges til naturareal, delområde III. Delområde I udlægges til boligformål, herunder åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Dog giver lokalplanen mulighed for, at der syd for boligerne, i lavningen, kan etableres et forsinkelsesbassin med afledning til eksisterende drænledning.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 53rf017, rammeområde 54bo045 og rammeområde 53rf041, se figur 9.



Figur 9: Eksisterende rammeområder. Lokalplanområdet er vist med sort skråravering. Kortet er ikke målfast.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet afgrænsningerne mellem de tre rammeområder er justeret.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der sikre den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Kommuneplantillæg nr. 50 ændrer afgrænsningerne af rammeområderne

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

53bo045, 53rf041 og 53rf017. Desuden foretages der mindre ændringer af rammebestemmelserne. Dog fastholdes områdets anvendelse til boligformål og rekreativt grønt område.

Desuden udvides rammeområde 53er027 således, at den del af matr. nr. 8e Herborg By, Videbæk, der ikke indgår i lokalplanområdets afgrænsning, fremtidigt vil indgå i rammeområde. Der kan indenfor rammeområde 53er027 etableres dagligvarebutikker.

Kommuneplantillæg nr. 50 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 72.

Lokalplan nr. 72 udlægger et større område vest for Fasanvej i Videbæk til delvis let erhvervsformål og delvis åben-lav boligformål. Den del, der berøres af nærværende lokalplan ligger indenfor delområde 2 og må kun anvendes til let erhvervsformål - herunder lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed. Der kan etableres mindre butikker til salg og udstilling af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionsvirksomhed.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 389 ophæves lokalplan nr. 72 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Bolig- og befolkningsprognose

Infrastrukturudviklingen i Herningområdet har haft positiv effekt for udviklingen i Videbæk. Der er i Videbæk ske en positiv erhvervsudvikling. Videbæk er den by i kommunen, hvor der er sket størst befolkningstilvækst i perioden fra 2000 – 2011 på 9,52 pct. Det vurderes derfor, at der er behov for at der i byen planlægges for nye attraktive boligområder.

Skole og institutioner

Det nye boligområde ligger i ganske kort afstand til Videbæk Skole beliggende nord for Bredgade. Afstanden fra området til skole er kun ca. 200 meter. Der etableres sikre stiforbindelser mellem boligområdet og skolen. Stien føres gennem tunnel eller via bro over Bredgade.

Kollektiv trafik

Nærmeste kollektive trafikforbindelse er i forbindelse med skolen, dvs. 200 meter nord for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Hvis byggeriet opføres som lavenergibebyggelse gælder, at Ringkøbing-Skjern Kommune skal meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektiv varmforsyningsanlæg, hvis dette ønskes, jf. planlovens § 19 stk. 4.

Alternativt skal bebyggelse 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 varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftalen og vedtægter for grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at der ikke etableres anlæg, der kan være generende for naboerne.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, eksempelvis solvarme og –celler, jordvarme, varmepumper o. lign.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand, f.eks. til toiletskyl, bilvask og vanding kan ske ved opsamlet regnvand. Der kan etableres fælles anlæg til regnvandopsamling/genanvendelse. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Området ligger indenfor kloakopland Videbæk. Dele af planområdet er i spildevandsplanen planlagt til separatkloakeret indenfor områderne V156, V146 og V149. Dvs. at spildevand og overfladevand føres i hver sit system.

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Pga. dårlige nedslivningsforhold kan det ikke anbefales, at der etableres faskiner i området.

Der kan indenfor delområde I og II etableres fælles regnvandsbassiner. Overfladevand skal via regnvandsrender/grøfter ledes til de fælles regnvandsbassiner, hvor overfladevandet udledes enten til vandløb eller drænledning. Afledning af overfladevand fra lokalplanområdet må ikke overstige 1 l/sek/ha af hensyn til den hydrauliske belastning af vandløbet under kraftig regn.

Håndteringen af overfladevand kan med fordel integreres som en del af det grønne element i området. Regnvandsbassiner kan med fordel etableres med flere forskellige dybder for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

Brandhaner

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

Grundvand

Vandressourcerne herunder grundvand skal administreres ud fra de statslige Vandplaner 2010 – 2015, der trådte i kraft i oktober 2014. Planområdet ligger indenfor Ringkøbing Fjord, hovedopland 1.8.

Område med særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Bekendtgørelse nr. 1255 af 26. november 2014 om udpegning af drikkevandsressourcer trådte i kraft pr. 3. december 2014. Bekendtgørelsen udpeger lokalplanområdet til område med særlige drikkevandsressourcer.

Kommunerne skal administrere planlægning indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser ud fra ”Statslig udmelding til vandplanernes retningslinje 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande” (oktober 2012), der stadig er gældende.

Som udgangspunkt må der ikke ske byudvikling og anden ændret arealanvendelse indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Dog kan der ske

en byudvikling, hvis der ikke findes alternative placeringer og hvis byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Der kan i særlige tilfælde placeres boliger, mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg som er kendetegnet ved at have ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter.

Området er ved lokalplanens udarbejdelse allerede udlagt til boligformål samt rekreative formål i Kommuneplan 2013 – 2025. Lokalplanen muliggør ingen ændret arealanvendelse.

Størstedelen af Videbæk ligger indenfor OSD. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af byen mod vest og tæt på skolen. Der er i kommuneplanen også udlagt områder til boligformål mod syd, udenfor OSD, men disse områder ligger ikke i direkte tilknytning til byen og vil ikke umiddelbart følge princippet om at byudvikling skal ske inde fra og ud.

Krav om grundvandsredegørelse

Lokalplanområdet ligger indenfor 3 forskellige rammeområder. I forbindelse med planlægning for området, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer på afgrænsningerne områderne imellem. Der ændres ikke på arealernes anvendelsesbestemmelserne. Nærværende lokalplan giver mulighed for samme anvendelse, som områderne er udlagt til i kommuneplanen – herunder boligformål og rekreative arealer.

Området ligger i et område udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Jf. vandplanernes retningslinje 41 skal OSD-områder så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Det fremgår af Kommuneplantillæg nr. 50, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

I forbindelse med udarbejdelse af Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet en grundvandsredegørelse, herunder for områderne ved Videbæk (Byudvikling i OSD, indvindingsoplande og NFI). I rapporten redegøres for behov for byudviklingen i den vestlige del af Videbæk. Hele

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

rapporten kan ses på

<http://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/dkplan/dkplan.aspx?pageId=400>.

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 og naturareal, der sikrer stor grundvandsdannelse. Yderligere stilles der i lokalplanen vilkår om, at den enkelte ejendom maksimalt må befæstes med vandtæt belægning på 50 pct. af grundens areal, hvorved der sker så stor naturlig grundvandsdannelse som muligt.

Jordforurening

Der er ikke oplyst forureningsforhold efter jordforureningsloven i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt være omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007) sideløbende med lokalplanprocessen.

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens ”Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune” af 19. januar 2008 eller senere rettelser.

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

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”regulativ for Dagrenovation”.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”.

I områder med tæt-lav bebyggelse vurderes, om der

er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer i området. Ved større bebyggelser (over 20 husstande) bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Trafikstøj

Iht. planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. I boligområder må støjniveauet fra veje ikke overskride L_{den} 58 dB.

Bredgade ligger i en afstand til nærmeste boliger på ca. 120 meter. Årsdøgntrafikken er målt til ca. 1552 køretøjer (ÅDT 2010). Der er lavet et oversigtlig beregning i Nord2000, der viser at trafikstøjen vil belaste området i en afstand af 100 meter med ca. L_{den} 40 dB. Det vurderes, at boligområdet ikke vil belastes af støj fra trafikken.

Ifølge kommuneplanens retningslinje om ”Transport og Infrastruktur” anbefales at nye boligområder planlægges med en afstand til overordnede vejstrækninger på 100 – 200 meter.

Støj fra erhverv

Støjbelastning fra virksomheder, herunder også støj fra varelevering må ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om ”Ekstern Støj fra virksomheder”, vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Mod øst grænser lokalplanen op til dagligvarebutikken ABC Lavpris. Dagligvarebutikken modtager varer i natperioden og klassificeres som en klasse 4 virksomhed jf. Håndbog om Miljø og Planlægning. Det anbefales, at virksomheder indenfor miljøklasse 4 ikke placeres nærmere boliger end 100 meter.

Der reserveres areal til støjafskærmning indenfor lokalplanens delområde I, således at det fremtidige boligområde kan sikres mod støjgener.

Landbrug

Det vurderes, at de nærmeste ejendomme med landbrugspligt ikke vil blive påvirket af den nye lokalplan placering. Nærmeste landbrug (Birkmosevej 11) med større husdyrhold ligger ca. 550 meter fra lokalplanområdet.

Det kriminalpræventive Råd

Kriminalitetsforebyggende foranstaltninger.

”Kommuner og andre bygherrer, som skal renovere eller bygge nye boligområder, kan med fordel tænke kriminalpræventivt – og det behøver ikke være særlig dyrt eller besværligt”.

Dette er indledning på en ”Vejledning om Nybyggeri og renovering”, som Det kriminalpræventive Råd har udgivet. Vejledningen er tilgængelig på www.dkr.dk hvor der ligeledes findes en lang række andre relevante vejledninger omkring kriminalitetsforebyggelse.

Grundlæggende drejer det sig om at gøre det svært for en gerningsmand at begå kriminalitet uden at blive opdaget.

Foreksempel:

1. *Det kan imødegås ved at området har gode oversigtsforhold således at vold og hærværk ikke kan foregå i det skjulte. Fx at vinduer vender mod stianlæg, udearealer og parkeringspladser.*
2. *At have gode fællesarealer, hvor beboerne har lyst til at mødes skaber liv og trafik, som forebygger kriminalitet.*
3. *At en lokalplan indeholder bestemmelse om, at buske og planter skal være vedligeholdt.*
4. *At god belysning skal være miljørigtig og energibesparende, men skal samtidig oplyse området.*
5. *Vejledningen angiver yderligere præventive foranstaltninger.*

Det vurderes, at de planlagte boligveje beskrevet i redegørelsesdelen lever op til ovenstående vejledning.

Ved udarbejdelse af byggemodningsprojektet for lokalplanområdet henvises til ”Vejledning om Nybyggeri og renovering”, som er tilgængelig på www.dkr.dk.

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. 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.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsøg for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

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 § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1 pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat i lokalplanforslaget som Bilag 7.

Konklusion

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 1 pkt. 3.

Der inddrages et eksisterende landbrugsareal til boligformål og rekreative formål. Arealerne er ved planens udarbejdelse udlagt til formålene i kommuneplanen. Med kommuneplantillægget foretages der en indbyrdes justering af rammeområdernes afgrænsning. Desuden foretages der mindre rettelser af rammebestemmelserne. Dog fastholdes områdets anvendelse til boligformål og rekreativt grønt område.

Den del af arealet der rummer særlige natur- og landskabelige værdier udlægges til rekreative formål og det sikres med lokalplanens bestemmelser, at beskyttede og fredede arealer vil henligge uforstyrret.

Planområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes, at etablering af boligområde og rekreativt område, der ikke betegnes som særligt grundvandstruende anvendelser (opført på "Tilladelseslisten" – liste 1), ikke vil udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Der etableres store grønne rekreative arealer indenfor området, der sikre stor grundvandsdannelse. Desuden stilles der i planen vilkår om, en maksimal befæstelsesgrad, der sikre stor grundvandsdannelse.

Der vil ske en trafikforøgelse ad Højsagervej, dog ikke af væsentlig betydning.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

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

Ringkøbing-Skjern Kommune:

Naturbeskyttelsesloven

Et engareal og et moseareal beliggende mod nord og nordvest er beskyttet iflg. naturbeskyttelseslovens § 3 (se *Bilag 2*). Der må ikke foretages (handling der kan medføre) ændringer i dette områdes tilstand uden at Miljø og Natur giver tilladelse hertil.

Etablering af en rørbro i forbindelse med etablering af sti over vandløbet Sandbækken forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Fælles friarealer med naturpræg, søer mv. kan over en årrække blive omfattet af Naturbeskyttelsesloven, hvorefter det kan blive nødvendigt at søge dispensation til anlæg mv.

Vandløbsloven

Indgreb i selve vandløbet, herunder etablering af en rørbro, overkørsel e.lign., forudsætter en dispensation fra vandløbsloven.

Miljøbeskyttelsesloven

Hvis regnvandet ledes fra forsinkelsesbassin til Sandbækken eller anden drænledning forudsættes en udledningstilladelse iht. miljøbeskyttelsesloven.

Fredningsnævnet for Midtjylland – vestlig del:

Etablering af sti indenfor arealet, der er pålagt fredning, jf. side 10, forudsætter en godkendelse fra Fredningsnævnet for Midtjylland – vestlig del.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Ejendommen matr. nr. 8e Herborg By, Videbæk er noteret som en landbrugsejendom. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Redegørelse Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens 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.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på matr. nr. 8e, Herborg By, Videbæk er ophævet.

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 fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildvandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 8e, Herborg By, Videbæk.

Tinglyst: 23.04.1969.

Titel: Dok om adgang.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Deklarationen fastsætter regulerende foranstaltninger mht. adgangen til hovedlandevejen Ringkøbing-Herning (del af hovedlandevej A15). Der etableres adgang til lokalplanområdet via eksisterende vejadgang Højsagervej, hvorfor lokalplanen ikke er i strid med servitutten.

Matr.nr. 8e, Herborg By, Videbæk.

Tinglyst: 25.01.1972.

Titel: Dok om oversigt.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune.

Indenfor tinglyst oversigtsareal (25 x 130 meter) må der ikke opføres bygninger af nogen art, og der må hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning, der rager mere end 75 cm over en flade gennem kørebanelmidte på de 2 tilgrænsende veje.

Arealet mod nord udlægges til naturareal og vil henligge uberørt. Dog etableres en sti langs skel mod matr. nr. 8ac og matr. nr. 8al begge Herborg By, Videbæk. Lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

Matr.nr. 8e, Herborg By, Videbæk.

Tinglyst: 05.12.1977.

Titel: Dok om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune.

Bredgade er pålagt byggelinje på 25 meter målt fra vejmidte. De nærmeste boliger placeres ca. 120 meter, hvorfor lokalplanen ikke er i strid med servitutten.

Matr.nr. 8e, Herborg By, Videbæk.

Tinglyst: 02.12.1983.

Titel: Dok om fredning.

Påtaleberettiget: Fredningsnævnet for Midtjylland – vestlig del.

Deklarationen pålægger fredning over arealer ved Herborg Bakker og Gammel Mølle, Videbæk. Det er ikke tilladt at lave terrænændringer, opføre bebyggelse, føre luftledninger over arealet, opføre vindmøller mv. derudover skal der sikres offentlighed adgang til fods til nærmere angivne stier og hedearealer.

Arealet der er omfattet af fredningen udlægges til naturareal, der skal henligge uforstyrret. Dog etableres en sti der skal forbinde det nye boligområde med skolen nord for Bredgade. Etablering af stien igennem fredningen forudsætter en dispensation fra deklamationen.

Matr.nr. 8e, Herborg By, Videbæk.

Tinglyst: 23.01.1997.

Titel: Dok om jordkabelanlæg.

Påtaleberettiget: RAH – energi til Vestjylland.

Redegørelse

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Langs med og syd for Bredgade er nedlagt 10 kV el-kabler. Selskabet har til enhver tid ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget med tilhørende transformerstation samt sikre sig, at transformerstationen står frit og upåvirket af omgivelserne. Ved byggeri, etablering af vej, terrænændringer, grubning, dræning, boringer eller andet, hvor der er risiko for at skade kabelanlægget, og som udføres nærmere end 1 meter fra kabelanlægget, skal anmeldes til selskabet senest 8 dage før påbegyndelsen.

Såfremt der i forbindelse med lokalplanen skal udføres stikrydsning af Bredgade, skal der tages højde for ledningen – evt. ved omlægning.

Matr.nr. 8e, Herborg By, Videbæk.

Tinglyst: 16.01.2013.

Titel: Deklaration om trykledning til spildevand.
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning.

Den til enhver tid værende ejer er pligtig til at respektere nedlægning og tilstedeværelse af spildevandsledning med evt. tilbehør i form af brønde mv. Indenfor et servitútbælte på 4 meter omkring ledningens midte må der ikke bygges eller plantes træer med dybtgående rødder. Andre ledninger el. kabler må ikke nedgraves uden tilladelse ligesom grøftegravning ikke må finde sted uden særlig tilladelse fra påtaleberettigede.

Trykledningen er nedlagt syd for og langs med Bredgade. Såfremt der i forbindelse med lokalplanen skal udføres stikrydsning af Bredgade, skal der tages højde for ledningen – evt. ved omlægning.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål som åben-lav og tæt-lav bebyggelse,

at der udlægges attraktive og sammenhængende grønne fælles friarealer for boligområdet,

at der udlægges en nord-syd gående stiforbindelse indenfor området, der skaber forbindelse mellem boligområdet og skolen mod nord,

at delområde III udlægges til rekreative formål som naturareal,

at området vejbetjenes fra Højsagervej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 8e Herborg By, Videbæk samt alle parceller eller delnumre, der efter den 11.02.2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Matr. nr. 8e Herborg By, Videbæk er pålagt landbrugspligt. Realisering af lokalplanen forudsætter jordbrugskommissionens ophævelse af landbrugspligten. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektøren i forbindelse med ejendommens udstykning, hvor en sådan er nødvendig.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, og III, som vist på *Bilag 3*.

2.3. Zoneforhold

Delområde I og II overføres fra landzone til byzone med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan.

Delområde III ligger i landzone og forbliver i landzone.

En mindre del af området mod øst (delområde I), der er omfattet af lokalplan nr. 72, ligger i byzone.

2.4. Bonusvirkning

Delområde III vil fortsat være beliggende i landzone. Lokalplanen erstatter zonetilladelse efter § 35, stk. 1, jf. § 15, stk. 4 og § 36, stk. 1, nr. 5 i planloven.

Der gives bonusvirkning til udstykning af delområde III, jf. § 4.6.

3. Arealanvendelse

Delområde I

3.1. Anvendelse

Delområdet må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Delområdet kan således anvendes til både åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse) eller en kombination heraf.

Delområde II

3.3. Anvendelse

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

Delområde I og II

3.4. Fælles friarealer

Arealet markeret på *Bilag 3* skal anvendes til fælles grønne friarealer, i form af rekreative formål og anlæg i forbindelse hermed, rekreative stier, sø/forsinkelsesbassin, fælles anlæg til regnvandsopsamling/genanvendelse, beplantningsbælter mv.

Anlæg kan eksempelvis være legepladser, grillpladser, bålpladser, læskure o.lign.

Inden for arealet markeret på *Bilag 3* må der etableres adgangsvej til boligområderne. Der kan desuden etableres en overordnet sti som vist på *Bilag 3* igennem området.

3.5. Anvendelse, delområde III

Delområdet udlægges til naturområde. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området. Naturområderne skal plejes i det omfang, det fastholder naturkvaliteterne.

Der kan etableres en overordnet sti igennem området som vist på *Bilag 3*.

Etablering af sti forudsætter en dispensation fra tinglyst fredningsdeklaration samt naturbeskyttelseslovens § 3.

Generelle bestemmelser

3.6. Helårsboliger

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

3.7. Èn bolig pr. ejendom

Ved åben-lav bebyggelse må der kun opføres én bolig på hver ejendom.

Bestemmelsen sikrer, at parcelhusområderne ikke ændres til f.eks. tæt-lav boligområder eller opdeles i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser og garage- og udhusbebyggelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

3.8. Erhvervsvirksomhed i boligområde

Indenfor 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 beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Der gives med bestemmelsen mulighed for, at den enkelte ejer kan etablere en mindre virksomhed, f.eks. kontor, frisør e.lign, der ikke på nogen måde er til gene for naboerne.

3.9. Tekniske anlæg

Inden for lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg, fælles anlæg til vandopsamling/genanvendelse, transformerstationer o.lign. til områdets forsyning. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 meter.

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

4. Udstykning

4.1. Udstykningsmuligheder

Delområde I må udstykkes som åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde II må udstykkes som åben-lav bebyggelse.

Delområde I kan således udstykkes til både åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse) eller en kombination heraf.

4.2. Udstykning tæt-lav

Udstykning til tæt-lav bebyggelse skal udføres efter følgende principper:

- Delområdet kan udstykkes med flere boliger på samme ejendom.
- Delområdet kan videreudstykes således, at ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 300 m² inkl. andel i fælles opholdsareal udlagt iht. § 7.1.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10 A kan opfyldes.

Byggelovens § 10 A. ”Når der opføres mere end ét enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.”

Det er alene et fælles opholdsareal, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, der kan medregnes i grundstørrelsen, og ikke fælles friareal, der udlægges for hele bebyggelsen.

sen.

4.3. Udstykning åben-lav

Udstykning til åben-lav bebyggelse skal følge princippet i den på *Bilag 3* viste udstykningsplan.

Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et areal mindre end 700 m².

Ejendommene skal udstykkes med en facade-længde på minimum 22 meter.

Ved "princippet" forstås, at udstykningsplanen kan ændres ifm. den endelige udstykning. Større ændringer, f.eks. vejforløb, kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.

4.4. Udstykning af tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg til forsyning kan udstykkes så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 meter hele vejen rundt herom.

4.5. Udstykning af forsinkelsesbassin og regnvandssøer

Forsinkelsesbassin kan udstykkes med en bræmme på min. 8 meter målt fra top af skråning på bassin.

Delområde III

4.6. Udstykning af rekreativt område/naturareal

Delområdet kan udstykkes til én ny selvstændig ejendom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

Delområde I

5.1. Bebyggelsens placering, tæt-lav

Bebyggelse til tæt-lav må sammenbygges i nabo-skel.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej eller nærmere end 2,5 m. fra skel mod sti og åben-lav nabobebyggelse.

Bebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vej vendende facade eller gavl parallel med byggeplanen jf. 8.5. således at gadeforløbet understreges.

Delområde I og II

5.2. Bebyggelsens placering, åben-lav

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m. fra skel mod naboejendom og sti.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Bebyggelsen, herunder også garage, carporte og lignende mindre bygninger, må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod vej.

Bebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vej vendende facade eller gavl parallel med byggelinjen jf. 8.5. således at gadeforløbet understreges.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må være 2,5 m., se skitse.

Hovedbebyggelsens højde må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

5.3. Bebyggelsesprocent

Indenfor lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse eller 40 for tæt-lav bebyggelse.

Til beregning af byggemulighederne for boliger i åben-lav og tæt-lav bebyggelse kan ikke medregnes andel i fælles friareal.

Til beregning af byggemuligheden for boliger i tæt-lav bebyggelse kan medtages en andel af et selvstændigt matrikuleret fælles opholdsareal. Byggemuligheden fordeles ligeligt efter boligan-tal. Det er alene arealer, der etableres som en andel af opholdsarealet iht. § 7.1, der medregnes.

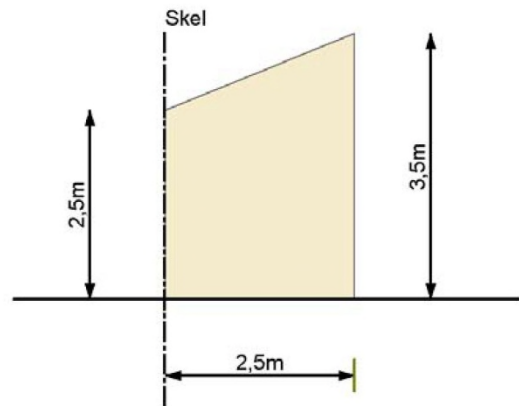
5.4. Højde og etageantal

Bygninger må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over niveauplan eller terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Eventuelle kældre kan opføres med loft beliggende max. 1,25 meter over niveauplan eller terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Ny bebyggelse på skrånende terræn må fremtræde med delvis fritlagt kælder, hvor terrænforhold muliggør dette.

Småbygninger, herunder garager, carporte, udhu-



Skitse: opførelse af mindre, sekundære bygninger

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten udregnes som etagearealets procentvise andel af grundens areal.

Fælles friareal er på Bilag 3 vist med skravering, jf. § 7.6.

Delområde III og det skraverede areal, udlagt som fælles friareal for hele lokalplanområdet, kan ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Kælder med loft beliggende mere end 1,25 meter over niveauplan eller terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet, tæller med som én etage.

En kælder, hvor kun én af bygningssiderne er frigravet, betragtes ikke som en etage.

se og lign. som ikke opføres integreret med boligbebyggelsen, må højst opføres i 1 etage.

5.5. 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 bygnings facader fremstå i 3 etager.

5.6. Terrænreguleringsplan

Terrænreguleringsplan med koter i DVR90 for byggeområdet og parcellen i øvrigt skal vedlægges ansøgning om byggetilladelse. Planen skal omfatte eksisterende koter, forslag til fremtidige koter, samt gulv og sokkelkoter til byggeriet. Planen skal ledsages af facadetegning med indtegnning af eksisterende og fremtidigt terræn. Se desuden §7.8 vedr. terrænregulering.

5.7. Tagterrasse

Der kan etableres tagterrasse, når afstand fra bygning eller bygningsdel med tagterrasse til skel mod nabobeboelse er min. 6 meter for åben-lav bebyggelse.

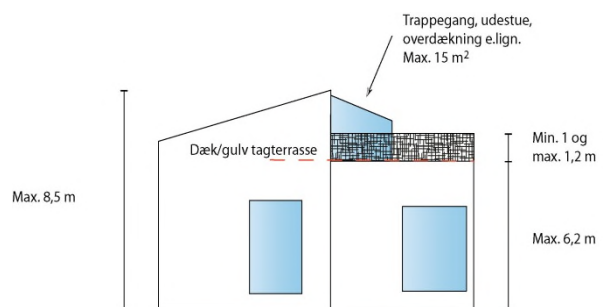
Ved tæt-lav bebyggelse skal placering af tagterrasse ske ud fra en samlet plan, der tilgodeser hensyn til naboer. Afstand fra bygning eller bygningsdel med tagterrasse til skel mod nabobeboelse i åben-lav bebyggelse skal min. være 6 m.

Følgende betingelser skal ligeledes være opfyldt:

- overkant dæk/gulv på tagterrasse må være max. 6,2 m over terræn ,
- værn på tagterrasse skal mod naboskel være lukket og ugenomsigtigt,
- værnet skal udføres i min. 1,0 m og max 1,2 m's højde over dækket,
- på tagterrassen må etableres 1 stk. trappehus, udestue eller overdækning (eller kombination heraf) på max. 15 m², forudsat den samlede højde ikke overstiger 8,5 m. Såfremt dette placeres nærmere end 2,5 m fra værn/facade mod naboskel, skal siden mod naboen udføres helt lukket og ugenomsigtigt. Ud over ovennævnte må der ikke etableres stationært inventar eller lignende med en højde på mere end 1,2 m. over dækket på tagterrassen

Tagterrasse sil betragtes som en etage og skal indgå i de 2 etager.

Betingelserne for etablering af tagterrasse skal sikre, at naboerne ikke bliver udsat for uacceptable indbliksgener.



Skitse: princip for tagterrasse.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

5.8. Fælles friarealer, mindre bygninger

Der må udelukkende opføres mindre bygninger der understøtter områdets anvendelse til fælles friareal.

Der kan desuden opføres tekniske anlæg til områdets forsyning, inkl. evt. forsinkelsesbassin.

Bygningsarealet til de enkelte mindre bygninger må ikke overstige 15 m² og højden må ikke overstige 3 meter.

Delområde III

5.9. Naturarealet

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse indenfor delområdet.

Størstedelen af arealet er fredet, jf. redegørelsens side 10.

6. Bebyggelsens udseende

Delområde I og II

6.1. Arkitektonisk helhed

Tæt-lav bebyggelse skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farve m.v.

Der kan skabes variation i bebyggelsen, men det skal udføres således, at hele området fremstår som et samlet harmonisk hele.

Åben-lav bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver m.v.

Ved åben-lav bebyggelse sikrer bestemmelsen, at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der senere bygges nyt eller til som "knopskydning" eller der etableres flere enheder på samme ejendom o.lign. Ligeledes skal sekundære bygninger mm. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk

6.2. Facader

Facader skal udføres som blank mur af tegl, pudset eller vandskuret, samt betonelementer med glat overfladestruktur e.lign. som er malet eller indfarvet. Herudover må der anvendes træ eller gennemfarvede pladebeklædninger.

Garager, carporte og mindre bygninger til udhusformål samt mindre bygningsdele må også udføres i andre materialer når disse har en overfladebehandling.

6.3. Tage

Tage skal udføres med taghældning på maks. 45 grader.

Bygninger der opføres i 2 fulde etager, må ikke

udføres med symmetrisk sadeltag, men skal udføres med tage, der syner flader, med ensidig taghældning, med asymmetrisk saddeltag e.lign.

Mindre bygningsdele i 2 etager, f.eks. et frontispice (f.eks. indgangsparti) kan udføres med symmetrisk saddeltag.

6.4. Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af tagpap, skifer og naturskifer eller zink eller udføres med begrønning (sedumtag).

Tage kan begrønnes, hvilket kan bidrage til forsinkelse af regnvandet.

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer. Glansværdien må max. være 30 % og refleksionsværdi max. 2,5 %.

Bestemmelsen gælder ikke for solceller, solfangere, ovenlysvinduer og drivhuse.

Bestemmelsen indebærer bl.a., at der ikke må anvendes reflekterende glaserede tegltagsten.

6.5. Solfanger/solceller

Der kan til tag- og facadebeklædning anvendes energibesparende foranstaltninger – herunder solfangere, solceller mv. Solceller, solfangere mv. skal ophænges på tag eller facade eller integreres som en del af arkitekturen.

Bestemmelsen gælder også for tage på carporte, udhuse, overdækkede terrasser m.v.

Ved etablering af solfangere / solceller på flade tage skal der søges byggetilladelse.

Solfangere/solcelleanlæg skal etableres parallel med tagfladen.

Solceller, solfangere mv. må ikke medføre blændingsgene for naboer, genboer eller forbipasserende.

7. Ubebyggede arealer

Delområde I

7.1. Fælles opholdsareal

I tilknytning til tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres fælles opholdsareal svarende til min. 10 pct. af etagearealet.

7.2. Støjafskærmning

Der kan indenfor delområde I etableres støjafskærmning mod ejendommen matr. nr. 1aor Videbæk By, Videbæk.

Mod øst grænser planområdet op til dagligvarebutikken ABC Lavpris, som klassificeres som en klasse 4 virksomhed jf. Håndbog om Miljø og Planlægning. Det anbefales, at virksomheder indenfor miljøklasse 4 ikke placeres nærmere boliger end 100 meter. Der henvises desuden til lokalplanens redegørelse side 14.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Delområde I og II

7.3. Hegn

Hegn mod vej og nabo skal udføres som levende hegn.

I skel mod de fælles friarealer må der ikke opsættes hegn eller hæk. Indenfor 4 meter mod skel mod friarealerne skal der plantes spredte buske og træer. Beplantningerne skal fremstå som naturlige egnstypiske hjemmehørende arter og skabe en glidende overgang fra de fælles grønne friarealer til de private haver.

Beplantningen ud mod de grønne fælles friarealer må ikke fremtræde lukket.

Bestemmelserne skal være med til at sikre, at de fælles friarealer og deres afgrænsning fremstår som et spændende naturområde.

7.4. Eksisterende beplantning

Eksisterende beplantning omkring ejendommen Højsagervej 4 skal så vidt muligt bevares.

7.5. Befæstelsesgrad

Den enkelte ejendom må maksimalt befæstes med vandtæt belægning på 50 pct. af grundens areal.

Der sikres en bedre grundvandsdannelse med en mindre befæstet grund. Overfladevand forsinkes lokalt ved etablering af eksempelvis regnvandsbassin.

7.6. Oplag mv.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse e.lign. gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

7.7. Fælles friarealer

Områder markeret på *Bilag 3* udlægges som fælles friarealer for hele lokalplanområdet. Fælles friarealer skal fremstå med naturpræg.

Fælles friarealer med naturpræg, søer mv. kan over en årrække blive omfattet af Naturbeskyttelsesloven, hvorefter det kan blive nødvendigt at søge dispensation til anlæg mv.

De fælles friarealer kan anlægges med regnvandsrender/lavninger. Overfladevandet fra de enkelte parceller kan ledes via render/lavninger i terrænet til de fælles LAR-løsninger.

Inden for området må kun etableres tekniske anlæg eller anlæg, der understøtter områdets anvendelse til rekreative formål, f.eks. rekreative stier, legeplads, bålplads, grillplads mv.

Tekniske anlæg kan f.eks. være forsinkelsesbassin, anlæg til regnvandsopsamling/genanvendelse eller anlæg der understøtter LAR (Lokal Afledning af Regnvand).

7.8. Terrænregulering

Der kan i forbindelse med byggemodningen foretages de nødvendige terrænreguleringer, for at

sikre at overfladevand kan afledes til forsinkelsesbassiner. Terrænregulering skal dog begrænses, således at eksisterende landskabstræk i videst muligt omfang bevares. Se desuden §5.6 vedr. terrænreguleringsplan.

Der kan etableres de nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med etablering af forsinkelsesbassin.

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere naboskel end 1 m.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Delområde III

7.9. Naturareal

Arealet skal henligge uforstyrret og der må ikke foretages ændringer i de beskyttede naturarealers tilstand, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Vedligeholdelse og pleje af arealet foretages af ejer – Ringkøbing-Skjern Kommune.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Der etableres vejadgang fra Højsagervej som vist i princippet på *Bilag 3*.

Med i princippet menes, at vejadgang, vej og sti kan flyttes nogle meter ifm. den endelige projektering og byggemodning af området.

Den nordlige del af vejen Højsagervej (mellem Bredgade og stamvej B – B) kan ved senere udbygning af området, jf. helhedsplanen for Videbæk Vest, ændres til sti. Fremtidigt vil boligområdet vest for Videbæk vejbetjenes via Høgevej.

8.2. Veje

Der udlægges boligveje som vist i princippet på *Bilag 3*.

Vejene skal udlægges og anlægges med minimum følgende bredder:

- Vej A – A udlægges med en bredde på min. 10 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m.
- Vej B – B udlægges med en bredde på min. 16,5 m og anlægges med en kørebanebredde

Se Bilag 5 med skitser af vejprofilerne.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

- på min. 6 m og sti med en bredde på 3 m.
- Vej C – C og D – D udlægges med en bredde på min. 12 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m.
- Vej E – E udlægges med en bredde på min. 12 meter.

Vejene skal anlægges i asfalt eller med permeabel belægning.

Vejene anlægges med regnvandsrender/grøfter, der skal håndtere afledning af regnvandet i området.

Ved blinde boligveje skal der etableres vendepladser på min. 15 x 15 m.

Cirkelrunde vendepladser skal etableres med et kørebaneareal på min. 18 m i diameter, dertil skal lægges 0,5 m i rabattens bredde.

Vej B – B skal etableres med midlertidig vendeplads.

8.3. Overkørsler

Hvis overkørsler til de enkelte parceller passerer regnvandsrende/grøft, skal overkørslen etableres med rørlægning af renden/grøften.

8.4. Stier

Der udlægges en nord-syd gående sti som vist i princippet på *Bilag 3*.

Sti a-a udlægges med en bredde på min. 3 m og anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

Ved Bredgade skal stikrydsning etableres således, at der tages hensyn til sikkerheden for den krydsende gående og cyklende trafik. Dette kan f.eks. ske ved niveaufri krydsning som en tunnel eller bro.

Etablering af sti forudsætter en dispensation fra tinglyst fredningsdeklaration samt naturbeskyttelseslovens § 3.

Der kan etableres rekreative stier i de fælles friarealer.

8.5. Fartdæmpning

Ved krydsning mellem vej og sti og grønt rekreativt område skal der etableres anlæg til fartdæmpning, som vist i princippet på *Bilag 3*.

Fartdæmpning kan etableres på mange måder, f.eks. som chikaner eller skift i belægning. Etablering af områder med græsarmring vil både virke fartdæmpende og tillade nedsivning af vejevand.

Fartdæmpningen skal have et grønt præg, således at områdets grønne præg går igennem området.

8.6. Byggelinjer

Der må ikke etableres bebyggelse e.lign. indenfor byggelinjer på 5 m langs boligvejene, som vist på *Bilag 3*.

8.7. Parkering

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

Garager, carporte o.lign. medregnes i antal p-pladser.

Parkeringspladser til tæt-lav bebyggelse kan anlægges

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

som fællesparkering.

8.8. Oversigtsarealer

Ved veje A-A, B-B, C-C og D-D indenfor lokalplanens afgrænsning skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på 2,5x95 m.

Der henvises i øvrigt til Vejlovgivningen.

8.9. Belysning

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

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.

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

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2. Antenner og paraboler

Der må ikke opsættes udvendige antenner og paraboler på facader mod vej. Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres højere en 1,20 m over terræn. Paraboler over 100 cm i diameter kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

9.3. Minivindmøller

Der må ikke etableres minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

9.4. Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg.

Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse skal Ringkøbing-Skjern Kommune meddele dispensation fra en eventuel tilslutningspligt til et kollektiv varmforsyningsanlæg, hvis dette ønskes, jf. planlovens § 19, stk. 4.

9.5. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separat kloakerede spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

9.6. Lokal afledning af regnvand

Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg til afledning af overfladevand, f.eks. forsinkelsesbassiner, regnvandsrender, grøfter langs veje mv.

Forsinkelsesbassinet skal udføres som et rekreativt element med lave skråninger på max. 1:5.

Bassinet må ikke indhegnes.

Der kan etableres anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvandopsamling.

Der kan etableres fælles forsinkelsesbassiner. Overfladevand skal via regnvandsrender/grøfter ledes til de fælles regnvandsbassiner, hvor overfladevandet udledes enten til vandløb eller drænledning. Afledning af overfladevand fra lokalplanområdet må ikke overstige 1 l/sek/ha.

Det anbefales, at bassinet integreres som en del af det grønne element og udføres med varierende dybder for at forbedre vilkårene for dyr og planter.

10. Miljø

10.1. Miljøklasse

Der må i lokalplanområdet kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1-2, dvs. virksomheder, der påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

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

Grundejerforeningen skal lade sig sammenlægge med en eller flere tilgrænsende grundejerforeninger efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune.

Der er ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om ejerskab, men det forudsættes at grundejerforeningen overdrages ejerskab af fællesarealer mm.

11.2. Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer indenfor delområde I og II, herunder anlæg til regnvandshåndtering og forsinkelsesbassiner, beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder vedligehold af regnvandsrender, grøfter og rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

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

Delområde III, der er udlagt til naturareal, er undertaget. Arealet vil vedligeholdes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

11.3. Godkendelse af vedtægter

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

11.4. Oprettelse af grundejerforening

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

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.

12.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning, dog jf. § 9.4.

Et varmeprojekt for området er under udarbejdelse.

12.3. Kloakering

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 2010-2020.

Området ligger indenfor kloakopland Videbæk. Dele af området er i spildevandsplanen planlagt til separatkloakeret.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 72

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 389 ophæves lokalplan nr. 72 for et område til bolig- og erhvervsområde vest for Fasanvej i Videbæk, vedtaget den 15. april 1997, for det område, der er omfattet af lokalplan 389.

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

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overens-

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

den endelige plan.

stemmelse med forslaget.

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

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

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.

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

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.

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.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 16. juni 2015.


Iver Enevoldsen
Borgmester


Niels Erik Kjærgaard
Kommunal direktør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 6. oktober 2015.


Iver Enevoldsen
Borgmester


Niels Erik Kjærgaard
Kommunal direktør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

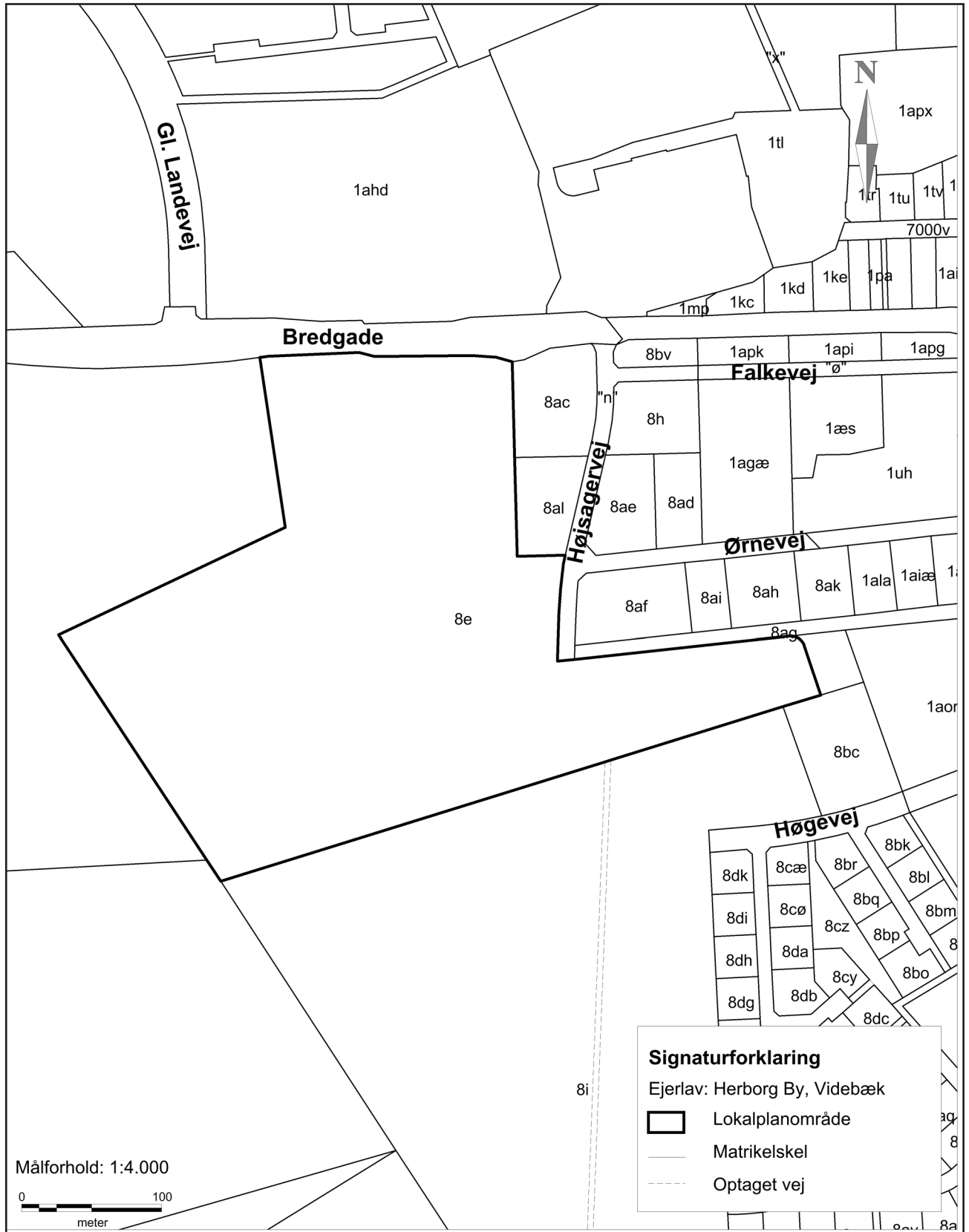
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 23. oktober 2015.

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

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 389

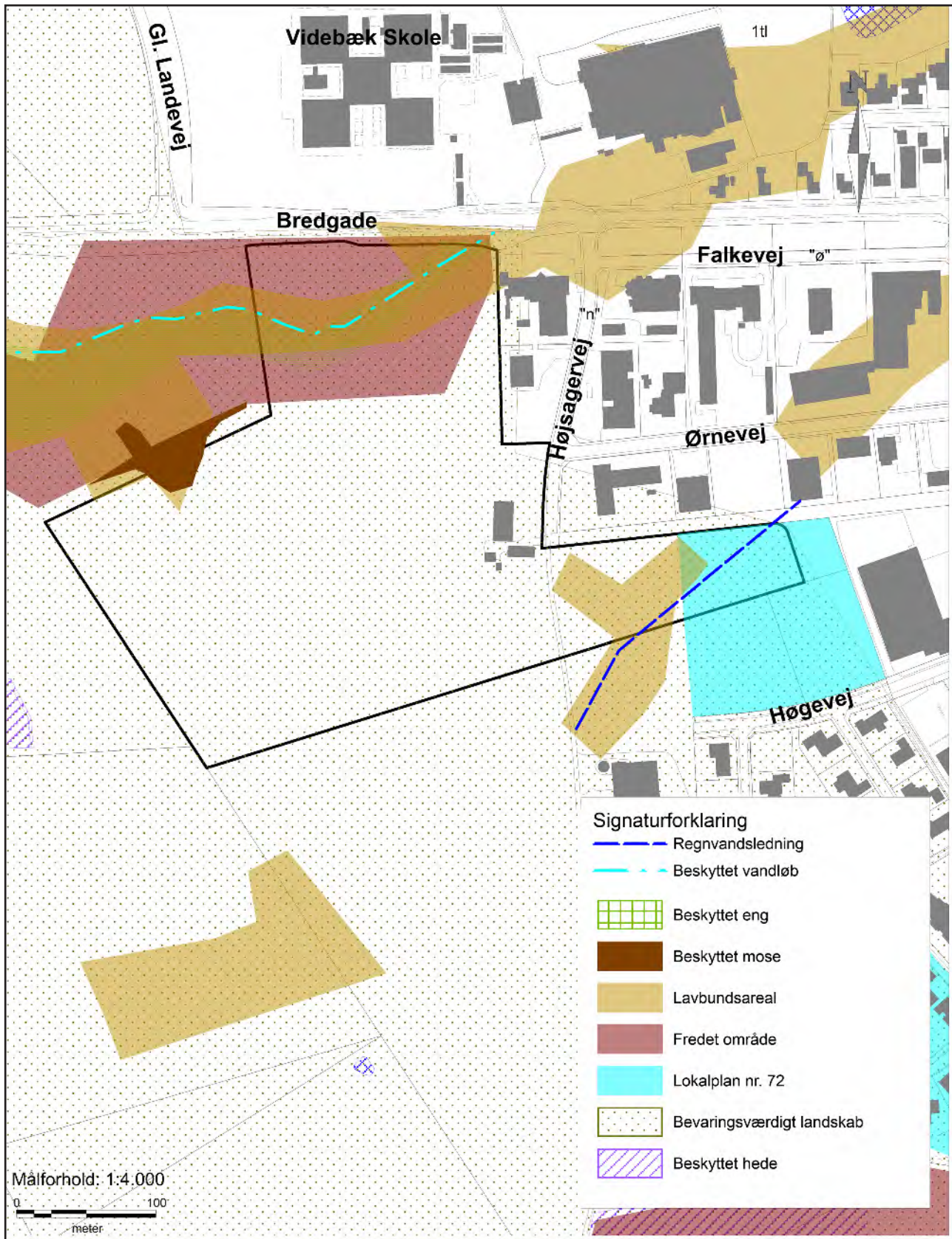
Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Eksisterende forhold: Bilag 2A

Lokalplan 389

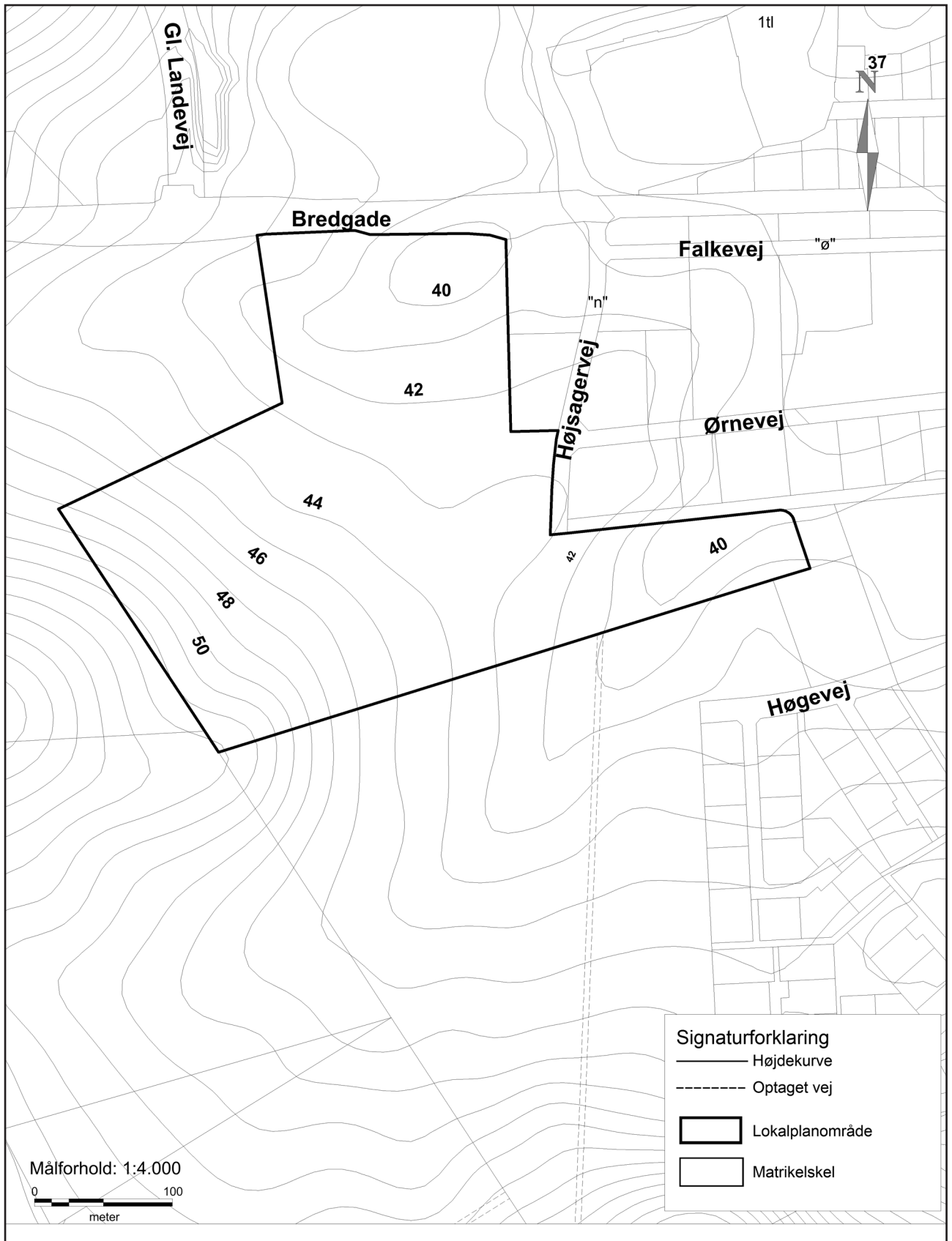
Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Eksisterende forhold: Bilag 2B

Lokalplan 389

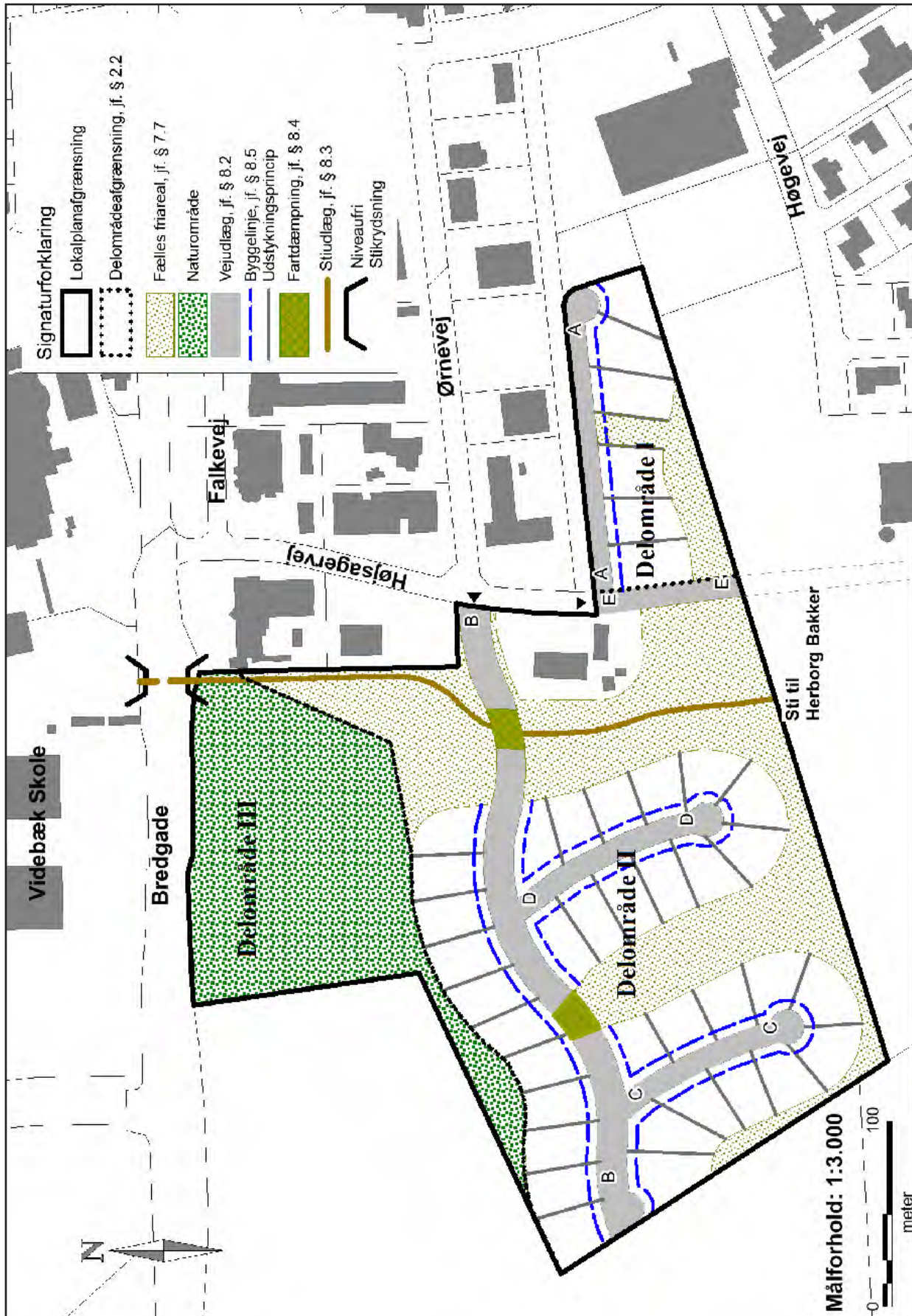
Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 389

Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Helhedsplan: Bilag 4

Lokalplan 389

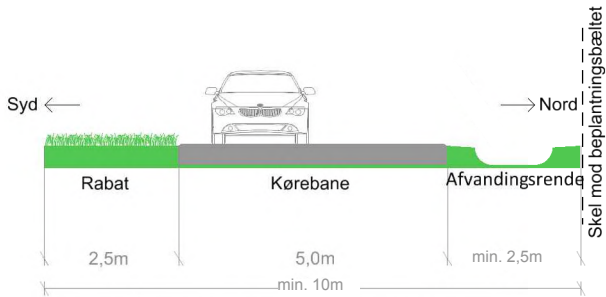
Boligformål, Højsagervej, Videbæk



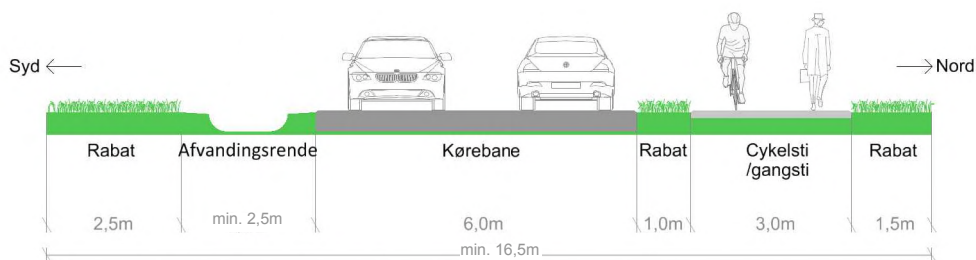
Vejprofiler: Bilag 5

Lokalplan 389

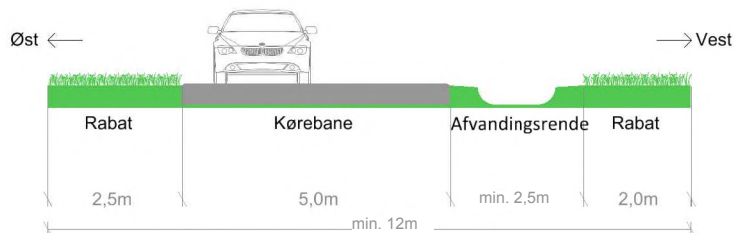
Boligformål, Højsagervej, Videbæk



Tværsprofil af vej A - A: boligvej øst for Højsagervej



Tværsprofil af vej B - B: øst / vest gående stamvej / boligvej



Tværsprofil af vej C - C og D - D: 2 nord / syd gående boligveje