

Forslag til

Lokalplan nr. 495

for et område til Boligformål
ved Nørre Søndergårdsvej 10, Spjald



Ringkøbing-Skjern Kommune

28. marts 2023



Lokalplanen er udarbejdet af **Landinspektør Arne Vedsted Aps**
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 495 er offentliggjort fra 3. april 2023 til og med 1. maj 2023

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Smed Sørensens Vej 1

6950 Ringkøbing

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

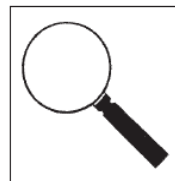
Planlægger: Shannie D. S. Pedersen, tlf. 9974 1184

Forsidebilledet viser Lokalplanområdets afgrænsning.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald



Vejledning

Hvad er en lokalplan? 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål 5

Lokalplanområdet 5

Lokalplanområdets omgivelser 5

Lokalplanens indhold 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 7

Miljøforhold 9

Miljøvurdering 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 10

Servitutter 10

Planbestemmelser

Indledning 11

1. Formål 12

2. Område og zonestatus 12

3. Arealanvendelse 12

4. Udstykning 12

5. Bebyggelsens placering og omfang 13

6. Bebyggelsens udseende 13

7. Ubebyggede arealer 14

8. Veje, stier og parkering 15

9. Tekniske anlæg 15

10. Miljø 16

11. Grundejerforening 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt 16

14. Servitutter 17

15. Retsvirkninger 17

Forslag til lokalplan 19

Endelig lokalplan 19

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen 19

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Fremtidig arealanvendelse tæt-lav Bilag 3a

Fremtidig arealanvendelse åben-lav Bilag 3b

Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven Bilag 5



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Kortbilag, der består af:

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

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.

Øvrige arealanvendelseskort kan være: Beplantningsplan, kort med niveaudeling af veje og stier, kort over grundejerforeningens arealer med videre.

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

Visualiseringer, der viser eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.

Øvrige bilag er miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 4 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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

Kommuneplantillæg nr. 34

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 nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen omfatter et mindre område centralt beliggende i Spjald, der har været anvendt til parkeringsplads til en tidligere børnehave.

Området er i kommuneplanens rammedel (2021-2023) udlagt til rekreative formål, og er i Byplanvedtægt 1 for det tidligere Videbæk kommune udlagt til offentlige formål. Området ønskes i forbindelse med nærværende lokalplan og tilhørende kommuneplan tillæg udlagt til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 9. august 2022, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til Boligformål.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er placeret centralt i Spjald, nærmere bestemt ved Nørre Søndergårdsvej. Arealet omfatter alene del af matr.nr. 12ig, Den Vestlige Del, Brejning, med et areal på i alt ca. 1740m². Arealet er beliggende i byzone og fremstår ubebygget.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord grænser lokalplan området op til et eksisterende tæt-lavt boligområde (Søndergårdsparke).

Redegørelse

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10 Spjald



Søndergårdsparken set fra lokalplanområde

Mod syd ligger Nørre Søndergårdsvej. Øst for området ligger Nørrekær og vest for ligger et tennisbaneanlæg.



Tennisanlæg vest for lokalplanområdet

Lokalplanområdet er placeret centralt i Spjald, i umiddelbar nærhed til skole, kulturhus og idræts- og fritidsfaciliteter. Området ligger i den sydlige del af et større sammenhængende boligområde primært med åben-lav bebyggelse.



Lokalplanområdet set fra sydøst

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres boliger enten som tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse.

Disponering

Kortbilag 3a viser en mulig disponering af området ud fra lokalplanens bestemmelser. Princippet er at der kan etableres en bebyggelse op til en øst/vest gående intern vej med opholdsarealer både nord og syd for bebyggelsen. Ved denne disponering skal bebyggelsen vejbetjenes fra nord via Søndergårdsparken. Alternativt kan der som vist på kortbilag 3b disponeres således at der udstykses to grunde til åben-lav bebyggelse, hvor grundene vejbetjenes fra Nørre Søndergårdsvej.

Bebyggelse

Bygningerne kan opføres i maksimalt 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter. Ved tæt-lav bebyggelse skal bygningerne opføres som en samlet ensartet bebyggelse, det vil sige materialer, farver, taghældning skal være ens. Tilsvarende skal carporte, udhuse med videre være ens for området.

Trafik

Vejadgangen til og fra området etableres ved tæt-lav byggeri via en forlængelse af Søndergårdsparken og ved åben-lav byggeri fra Nørre Søndergårdsvej.

Veje og vendepladser skal udformes, så det som minimum er muligt for renovationsbiler at svinge og vende.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører

Redegørelse

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

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

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

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal

kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i *Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven (vejledning nr. 9381 af 9-4-2019)* og i kapitel 10 i *Lov om offentlige veje m.v. (LOV nr 1520 af 27/12/2014)*

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Redegørelse

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10 Spjald

Værdifulde kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Det vedrører Herregårdslandskabet omkring Brejning Hovedgård, der ligger på den modsatte side af hovedlandevejen. Det er vurderet, at kulturværdien for Brejning Hovedgård ikke påvirkes da lokalplanområdet ligger inde i Spjald by.

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

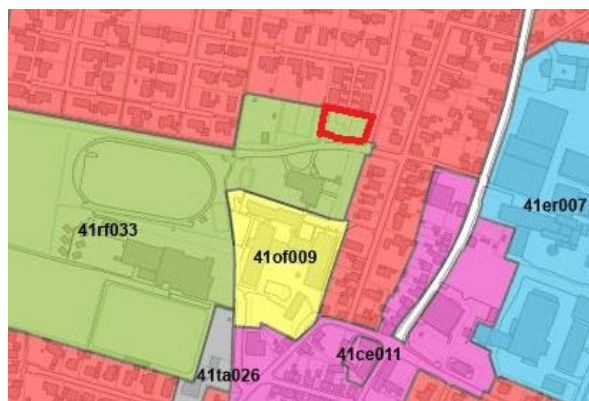
- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt,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

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til parkeringsplads, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Ligeledes findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Kommuneplanen



De nuværende kommuneplanrammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 41rf033, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet arealet er udlagt til rekreativt formål og ikke som ønsket til åben-lav eller tæt-lav boligformål.

Støj



Støjkonsekvenszonen er vist med skravering

Området er beliggende inden for støjkonsekvenszonen for virksomheder i kommuneplanens rammeområde 41er007. Lokalplanområdet vurderes dog ikke at være støjbelastet, grundet:

- Lokalplanområdet ligger 150 meter fra erhvervsområdet.
- Mellem lokalplanområdet og erhvervsområdet, ligger et eksisterende boligområde med få virksomheder imellem. Virksomhederne i rammeområde 41er007 skal derfor i forvejen overholde

Redegørelse

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

støjgrænseværdierne for blandet bolig og erhverv.

- En sammenhængende facadelinje mod vest, der afskærmer virksomhedsstøjen betragteligt.

Ledning

Området er beliggende indenfor en 100m bufferzone omkring en naturgasledning, dette har ingen betydning da der planlægges for boliger og fordi lokalplanområdet ikke ligger indenfor den tinglyste respektafstand.

Med baggrund i den ændrede anvendelse af området er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 34 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Byplanvedtægt nr. 1 for Videbæk Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1, hvori arealet er udlagt til offentlige formål. Ved endelig vedtagelse af Lokalplan aflyses byplanvedtægt nr. 1 for den del der svarer til afgrænsningen af nærværende Lokalplan.

Miljøforhold

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Lokalplanområdet ligger inden for Spjald Vandværks Forsyningsområde.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men indenfor indvindingsopland og hygiejnezone til Spjald Vandværk. Kommuneplanens generelle rammebestemmelser angiver ingen begrænsninger for boliger inden for områder med særlig drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland, da boliger ikke er en grundvandstruende aktivitet og der er derfor ikke behov for foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet.

Klimatilpasning

Området er ikke omfattet af kommuneplanens udpegnings af områder med risiko for oversvømmelse eller erosion.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 udlagt

som et fælleskloakeret område, og planen er at det skal det også være fremadrettet. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurening inden for lokalplanens område, og området er ikke omfattet af Områdeklassificeringen.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Renovation

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

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 projektforsløb 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

Redegørelse

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10 Spjald

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

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

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

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 495

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

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

planerne. Det vurderes endvidere, at en realisering af planerne ikke vil påvirke virksomhedernes udviklingsmuligheder.

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

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Der må ikke etableres forhold af færdselsmæssig betydning uden politimyndighedens godkendelse.

Servitutter

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

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

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

Der er pr. 26. september 2022 ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald



Lokalplan afgrænsning 1:1000

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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 nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

At området kan anvendes til boligformål, enten åben-lav eller tæt-lav.

At området vejbetjenes fra enten Søndergårdsparken ved tæt-lav bebyggelse eller Nørre Søndergårdsvej ved åben-lav bebyggelse.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Del af matr.nr. 12ig Den vestlige del Brejning samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Området skal anvendes til boligformål, i form af enten tæt-lav bebyggelse eller åben-lav bebyggelse.

4. Udstykning

4.1. Grundstørrelser

Ved tæt-lav bebyggelse må ejendomme ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 300m². Ved åben-lav bebyggelse må ejendomme ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 700 m².

Byggelovens § 10.A. "Når der opføres mere end et enfamiliehus 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 adgang."

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Byggelinjer langs Nørre Søndergårdsvej og Nørrekær

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra vejskel, som vist på Bilag 3a og 3b.

5.2. Afstand til øvrige skel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra naboskel, som vist på Bilag 3a og 3b.

5.3. Mindre, sekundære bygninger

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 3,5m. Højden i skellet må være 2,5 m.

5.4. Bebyggelsesprocent

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

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

5.5. Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

5.6. Bygningshøjde

Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i forhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

Sekundære bygninger, opført i forbindelse med tæt-lav bebyggelse, skal ligeledes fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

Taghældningen på sekundære bygninger såsom garager må være forskellig fra taget på primære bygninger, men de skal have en ensartet taghældning. F.eks. primære bygninger med saddeltag og sekundære bygninger med fladt tag.

6.2. Facader

Facader skal udføres i blank, pudset eller vandskuret mursten eller betonelementer med glat

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

overfladestruktur eller lignende, som er malet eller indfarvet. Herudover må der anvendes skiffer, beton, træ eller gennemfarvede pladebeklædninger. Træhuse til beboelse må dog ikke have udseende af bjælkehytter med udvendige synlige hjørnesamlinger.

Dele af facade- og gavlparterne må udføres i andre materialer eksempelvis zink, kobber, aluminium, metal, træ, komposit, kork eller glas.

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

6.3. Tagmaterialer

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

Tage må maksimalt have en glansværdi på 30 ‰. Undtaget er tagvinduer og mindre partier af ovenlys. Der må dog opsættes solfangere og solceller med mat ramme.

6.4. Farver

Facader og tage, inkl. mindre sekundære bygninger, skal fremstå i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

6.5. Anlæg til solenergi

Anlæg til solenergi skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i tagkonstruktionen.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Opholdsarealer

Åben-lav bebyggelse

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

Tæt-lav bebyggelse

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres private opholdsarealer svarende til 100 % af boligetagearealet.

7.2. Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer.

7.4 Terrænregulering, udførelse

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

7.5 Efterregulering af terræn

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over \pm 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Tæt-lav byggeri

Vejadgang til lokalplanområdet skal ved udnyttelse af lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse ske fra Søndergårdsparken som vist i princippet på Bilag 3a. Vejen a-a skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 3a.

Interne boligveje udlægges i en bredde af mindst 8,0 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

På blinde veje skal der etableres vendemuligheder for lastbiler og lignende.

Åben-lav byggeri

Ved udnyttelse af lokalplanområdet til åben-lav bebyggelse skal vejadgang ske til Nr. Søndergårdsvej.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på 11,5 tons akseltryk og 18 tons totalvægt for køretøjer og være fri for hindringer mv.

8.2 Parkering

Parkeringskrav ved tæt-lav

Til hver bolig skal der etableres 1½ P-plads.

Parkeringskrav ved åben-lav

Til hver bolig skal der etableres 2 p-pladser.

9. Tekniske anlæg

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger

12.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Byplanvedtægt nr. 1, Byplanvedtægt for et område i Spjald

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 495 ophæves byplanvedtægt 1, "Byplanvedtægt for et område i Spjald", tinglyst 08.12.1970 samt tillæg til byplanvedtægt nr. 1 for Videbæk Kommune, vedtaget den 13. juni 1972, for det område, der er omfattet af lokalplan 495.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Dispensationsmuligheder

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

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

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

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 495

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 492

Område til boligformål ved Nr. Søndergårdsvej 10, Spjald

Forslag til lokalplan

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



Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



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

Endelig lokalplan

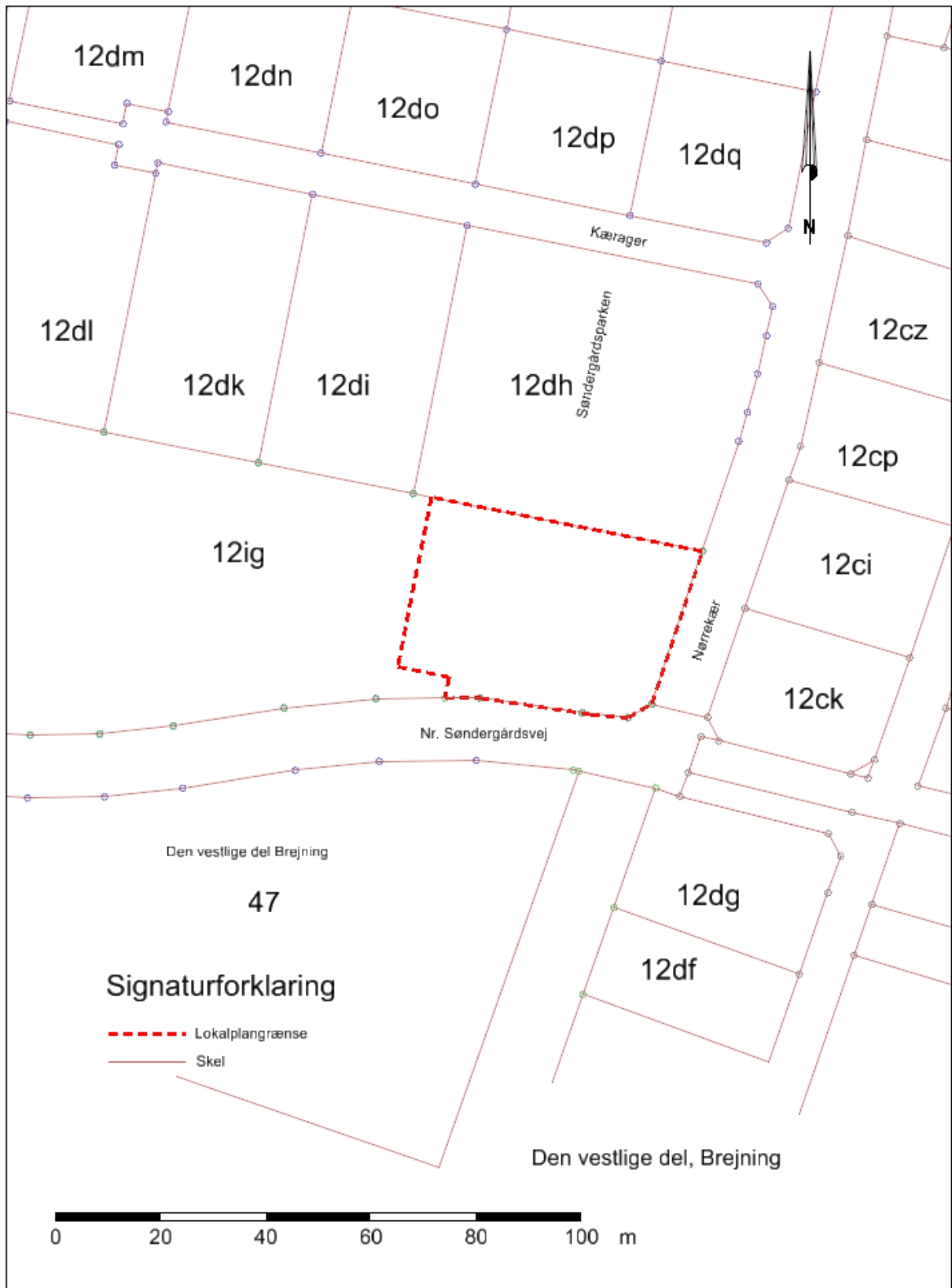
Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2023.

Hans Østergaard/Ole Nyholm Knudsen
Lauridsen
Borgmester/Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Jens Peter Hegelund Jensen/Niels Peter V.
Kommunaldirektør/Fagchef for Land, By og Kultur

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

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



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by

