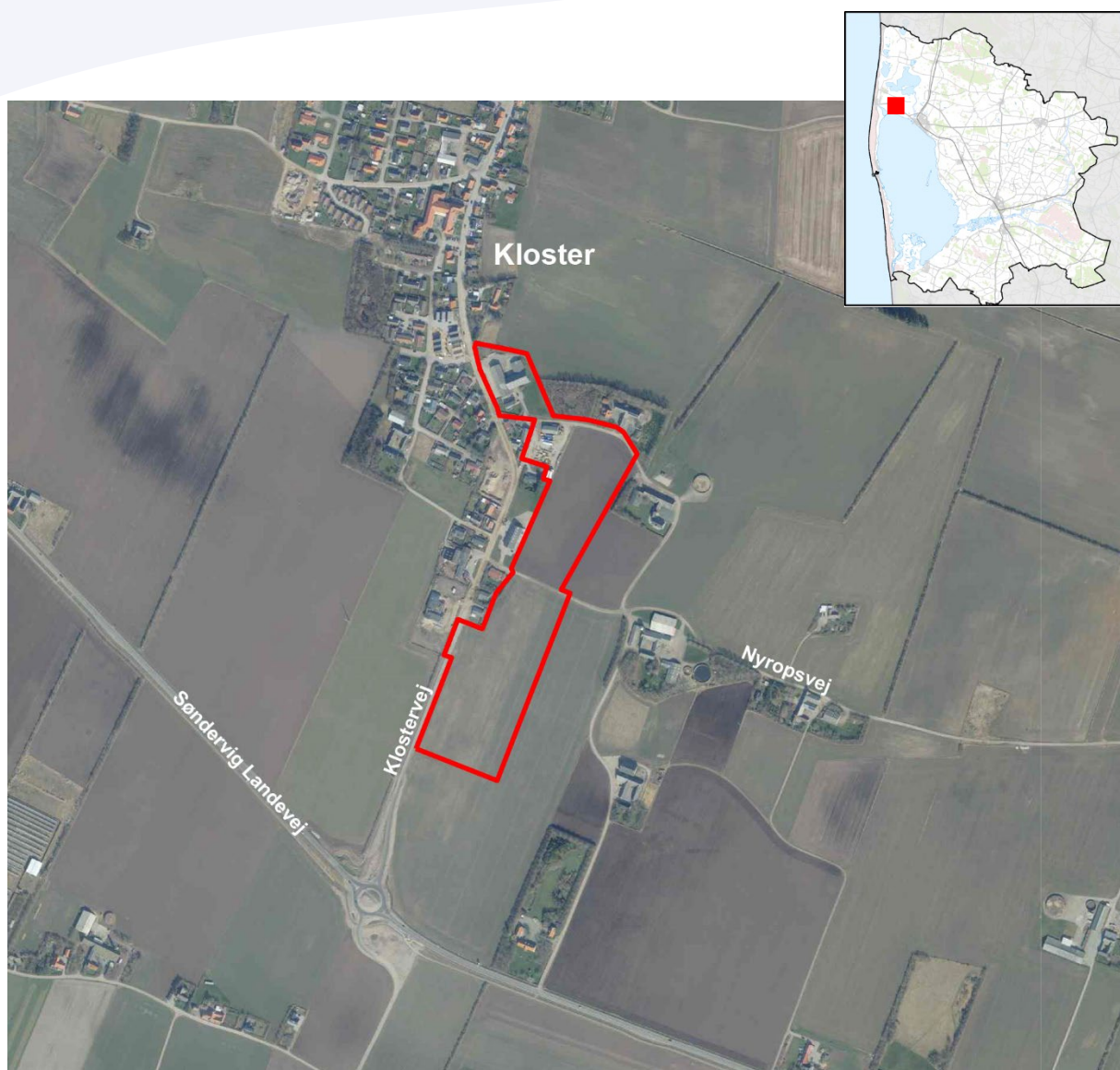


Forslag til

Lokalplan nr. 491

for et område til Byudvikling i det sydlige Kloster



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

5. juni 2023

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

Lokalplan nr. 491 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Ann Holm Nielsen, tlf. 9974 1757

Forsidebilledet viser et luftfoto af Kloster med angivelse af lokalplangrænsen.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster



Vejledning

Hvad er en lokalplan? 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål 5

Lokalplanområdet 6

Lokalplanområdets omgivelser 6

Lokalplanens indhold 8

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning 11

Miljøforhold 15

Miljøvurdering 19

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 19

Servitutter 20

Planbestemmelser

Indledning 22

1. Formål 23

2. Område og zonestatus 23

3. Arealanvendelse 24

4. Udstykning 26

5. Bebyggelsens placering og omfang 26

6. Bebyggelsens udseende 27

7. Ubebyggede arealer 31

8. Veje, stier og parkering 33

9. Tekniske anlæg 34

10. Miljø 34

11. Grundejerforening 35

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 36

13. Lokalplan og byplanvedtægt 36

14. Servitutter 37

15. Retsvirkninger 37

Forslag til lokalplan 38

Endelig lokalplan 38

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen 38

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Visualisering fra Ringkøbing Fjord Bilag 4

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 bilag.

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.

Bilag, 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.

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

Øvrige bilag er visualisering af bebyggelsen, set fra Ringkøbing Fjord og 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 8 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. 36

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer og med retningslinjerne vedrørende af Fremtidig byzone og Potentielle områder til byformål (perspektivområder) og detailhandel. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanretningslinjer og -rammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000.
Luftfoto optaget i 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge et areal på cirka 6,7 ha til byudvikling i det sydøstlige Kloster.

Holmsland Sogneforening og Holmsland Brugsforening har anmodet om at få udarbejdet en planlægning, der giver mulighed for at flytte den eksisterende dagligvarebutik til en ny placering med tidssvarende rammer og udviklingsmuligheder tættere på Søndervig Landevej.

Hertil ønskes udlæg af nye boligområder med et varieret udbud af boligbebyggelse, blandet bolig- og erhverv og rekreative arealer.

Der ønskes ligeledes mulighed for etablering af fritidsboliger og autocamping (satellitcamping-plads), som kan understøtte turismen i området.

Planlægningen i Kloster tager udgangspunkt i Helhedsplanen for byen, der er udarbejdet i samarbejde med lokale beboere og erhvervsdrivende.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 20. sept. 2022, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til byudvikling i den sydlige del af Kloster.

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Lokalplanområdet

Lokalplanens område er ca. 6,7 ha og omfatter arealer syd og sydøst for landsbyen Kloster.

Dele af lokalplanens nordligste arealer ligger i byzone og anvendes til erhverv med tilknyttede boliger. Indenfor byzonearealet ligger ejendommen Klostervej 22-24, med værksted og en bolig, samt ejendommen Strædevej 16b med en transportvirksomhed.

Resten af lokalplanområdet ligger i landzone og drives landbrugsmæssigt. Den sydligste del, mod Søndervig Landevej, har indtil 2021 været anvendt til fodboldgolf.

Eksisterende større ledningsanlæg i området fremgår af Bilag 2C. Ledningsanlæggene med respektafstande i området vurderes ikke at være til hinder for den ønskede anvendelse der planlægges for, men ledningerne skal respekteres.

Udover de større ledningsanlæg, er der flere mindre ledningsanlæg (telefonledninger og lignende) i området, der ikke er til hinder for planlægningen, idet de ofte bliver omlagt i forbindelse med områdernes byggemodning.



Illustration der viser lokalplanen, delområder og underområder, samt eksisterende byzone vist med gul.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af en mindre grusvej, Strædevej, samt en nedlagt landbrugsejendom.

Mod vest afgrænses området af Klostervej og bybebyggelsen langs Klostervej.

Mod syd og øst grænser lokalplanområdet op til åbne landbrugsarealer med spredte landbrugsbygninger.

Syd for lokalplanområdet og Søndervig Landevej ligger Ringkøbing Fjord med rekreative fritidsfaciliteter ved Bagges Dæmning, som skulle være et af Nordeuropas bedste steder til wind- og kitesurfing, på grund af de gunstige vindforhold og den lave vanddybde.

Nogle få kilometer mod vest ligger Søndervig og det nye Lalandia med turismefaciliteter. Og mod øst er der ca. 5 km til centrum af Ringkøbing.

Lokalplanområdet vil blive en del af landsbyen Kloster, hvor der både findes service-, indkøbsmuligheder, skole og anden offentlig service.

Helhedsplan for Kloster

I Helhedsplanen for Kloster er der udpeget en række særlige indsatsområder, hvor det er vigtigt at prioritere udviklingen for at arbejde hen imod planens vision.

Nedenstående indsatsområder forudsætter ny planlægning og er dermed indarbejdet i nærværende lokalplan.

Varierede boformer for alle

Som et centralt led i udviklingen af Kloster vil det være vigtigt, at byen udvikles med forskellige boligtyper, som kan være med til at fastholde og tiltrække en varieret sammensætning af beboere.

Der kan med fordel ske en fortætning og udvidelse i den sydlige del af Kloster, med forskellige typer af boliger som for eksempel rækkehuse, mindre parcelhuse og dobbelthuse i en kombination af udlejningsboliger og ejerboliger.

Længst mod syd kan der arbejdes med at skabe et ungdomsmiljø bestående af mindre udlejningsboliger, samt helt små udlejningsboliger, som kan være attraktive for de sæsonmedarbejdere, der forventes at være brug for i Lalandia og Søndervig, særligt i sommerhalvåret.

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster



Illustration, s. 33 i Helhedsplanen, der viser mulighederne for udvikling af byen mod øst med varierede boligtyper.

Turismebydelen og Brugsens nye placering

En flytning af Brugsen ud nær Søndervig Landevej har været et stort ønske længe. Her vil butikken kunne udvides, hvilket ikke er muligt hvor Brugsen ligger i dag og nærheden til landevejen vil bidrage til et større kundegrundlag som vil være med til at sikre butikkens fremtid.



Illustration, s. 45 i Helhedsplanen, der viser idéerne for udvikling af byen mod syd med dagligvarer og autocamperplads.

Med en unik placering som en ny byport til Kloster og beliggende i kystnærhedszonen skærpes kravene til at passe ind i landskabet.

Med kort afstand til surf-spottet ved Bagges Dæmning vil en satellit-campingplads, med fokus på autocampere, være velplaceret i den sydlige del af lokalplanområdet.

Grønne forbindelser og sikker skolesti

Med sammenhængende grønne strukturer og stier skabes der forbindelser mellem nord og syd, men også mellem øst- og vestsiden af Kloster.

Mellem Kultur- & Idrætscentret og Brugsens nye placering etableres rekreative stiforbindelser af varierende bredde.

Enkelte steder etableres sidemuligheder og nogle steder måske endda overdækkede konstruktioner.

Midt i stisystemet ligger klimabyparken som et moderne gadekær, der binder byen sammen og forbinder bosætningsbydelen med turismebydelen.

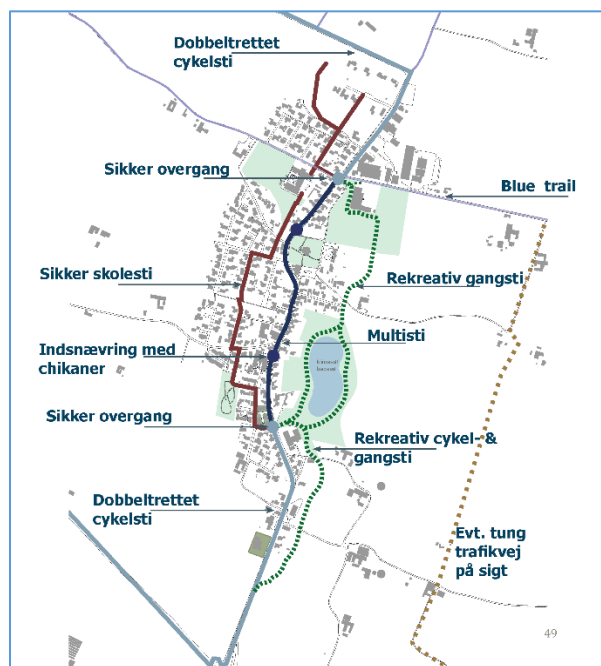


Illustration s. 49 i Helhedsplanen der viser idé-principperne for stiforbindelser.

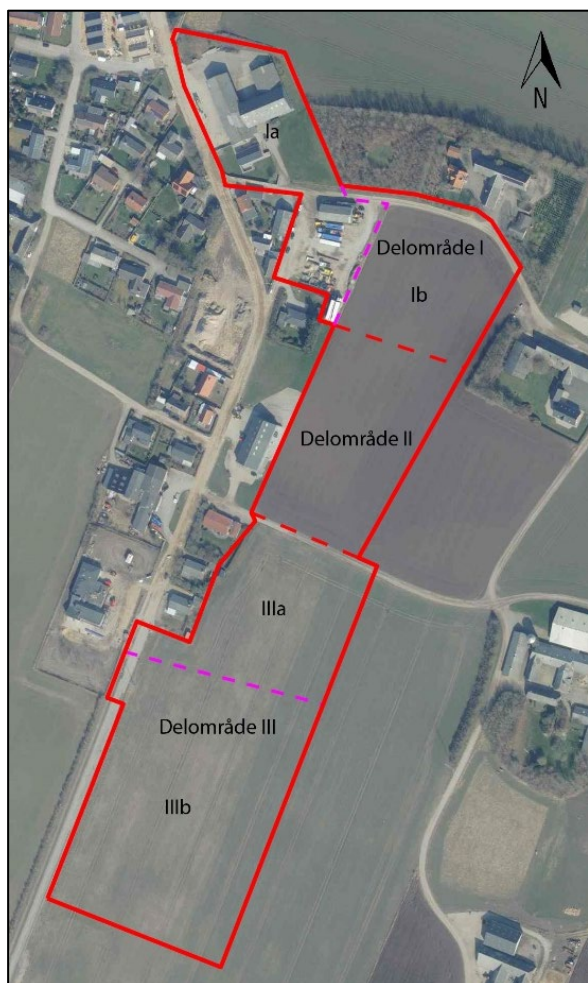
Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i tre delområder, hvor det nordligste (delområde I) udlægges til blandet bolig og erhverv, det midterste område (delområde II) udlægges til boligformål og det sydligste (delområde III) udlægges til centerformål.



Lokalplanens område, delområder (rød stiplede linje) og underområder (violette stiplede linje).

Delområde I, blandet bolig og erhverv

Anvendelse

Delområde I kan anvendes til blandet bolig og erhverv. Delområdet er inddelt i område Ia og Ib.

Boliger inden for delområde 1a og 1b kan opføres som enten traditionelle parcelhuse eller som tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse og lignende. Tæt-lave boliger kendetegnes ved, at selve bolighederne er sammenbygget minimum to og to.

Der kan kun etableres virksomheder, der ikke belaster omgivelserne og dermed vil kunne indplaceres sammen med boliger.

Virksomhederne skal derfor være inden for miljøklasse 1-3, og med en anbefalet minimums-afstand til boliger på 50 m. Der vil ikke være muligt at etablere virksomheder med natakiviteter inden for miljøklasse 1 til 3.

Disponering

Delområde Ia indeholder to eksisterende virksomheder, et enkeltmandsfirma med facade langs Klostervej med lokaleudlejning til lager- og håndværksvirksomhed. På de bagvedliggende arealer, tæt på delområde Ib, ligger et vognmandsfirma med cirka 20 ansatte på matriklen.

Der er for område Ia fastsat bestemmelser om placering af nye bygninger, så de understøtter det eksisterende gadeforløb. Bebyggelsen langs Klostervej skal etableres som en randbebyggelse, dvs. enten med parcelhuse placeret langs vejen eller tæt-lav boliger med facade eller gavle orienteret parallelt med vejen.

Ny bebyggelse skal placeres med gavl eller facade i en afstand af 4-6 m fra skel mod vej.

Eventuel boligbebyggelse "bag" denne første række skal placeres efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

Der er ikke fastsat bestemmelser om placering af boliger inden for område Ib udover bygningsreglementets almindelige bestemmelser om afstande til naboskel mv.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsens udformning, for både bolig og erhverv, skal i sit udtryk læne sig op ad den eksisterende arkitektur i by med hensyn til materialer, farver og udformning.

For at tilpasse til den eksisterende by skal bygningernes facader udføres som blank mur i røde og brune farvenuancer, som også præger Klosters eksisterende bybebyggelse.

For at give mulighed for variation i facaderne, kan mindre bygningsdele, på op til halvdelen af facaderne, udføres i andre materialer end facade-materiale, herunder glas, træ, zink eller stål. Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer, men bør dog matche hovedbebyggelsen.

Tagformen med saddeltag er et særligt kendetegn ved bebyggelsen i Kloster, som kan benyttes i en tilpasning af ny bebyggelse. Lokalplanen fastsætter derfor at tage i delområde I og II, nærmest den eksisterende by, skal udføres som saddeltag uden valm.

Trafik

Parceller inden for delområde Ia med facade langs Klostervej, kan benytte eksisterende overkørsel herfra. Ekstra overkørsler og adgangsveje skal etableres fra Strædevej af hensyn til trafiksikkerheden langs hovedvejen i Kloster. Vejadgang i øvrigt til delområde Ia og Ib skal ske fra Strædevej. Vejadgangen er vist i princippet på Bilag 3.

Strædevej, som er privat fællesvej, skal i forbindelse med ibrugtagning af ny bebyggelse, etableret i den østlige del af delområde Ia og i hele delområde Ib, opgraderes til en 5,5 m bred kørebane for at sikre fremkommeligheden for kommende beboere, renovation og lignende.

Miljø

Eksisterende virksomheder inden for delområde Ia kan fortsætte som hidtil. Etablering af nye boliger inden for delområde I og II kan forudsætte støjafskærmning, for at kunne overholde de til enhver tid gældende lovkrav til støjniveau ved og i boliger. Pligten til at etablere støjafskærmning påhviler boligområdet, da de eksisterende virksomheder var der først.

Støjafskærmning kan etableres som støjskærm eller mindre jordvolde, i den størrelse som kan overholde de til enhver tid gældende lovkrav til støjniveau ved og i boliger. Der fastsættes med lokalplanen bestemmelse om, at støjafskærmning skal begrønnes.

Delområde II, Boligområde

Anvendelse

Delområde II kan anvendes til boligområde.

Boliger inden for området kan opføres som enten traditionelle parcelhuse eller som tæt-lav bebyggelse; rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse, dobbelthuse og lignende. Tæt-lav boliger kendetegnes ved, at selve boligenhederne er sammenbygget minimum to og to.

Der kan drives liberalt erhverv i egen bolig, når erhvervet udøves af beboerne i boligen. Ejendommen og delområdet må dog kun fremtræde som et boligområde.

Disponering

Der er ikke i lokalplanen fastsat bestemmelser om boligbebyggelsens omfang og placering på grunden, det er derfor bygningsreglementets bestemmelser om afstand til nabo-, vej- og stiskel samt det skrå højdegrænseplan, der gælder; også kaldet "byggeretten".

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsens udformning skal i sit udtryk læne sig op ad den eksisterende arkitektur i by med hensyn til materialer, farver og udformning.

For at tilpasse til den eksisterende by skal bygningernes facader udføres som blank mur i røde og brune farvenuancer, som også præger Klosters eksisterende bybebyggelse.

For at give mulighed for variation i facaderne, kan mindre bygningsdele, på op til halvdelen af facaderne, udføres i andre materialer end facade-materiale, herunder glas, træ, zink eller stål. Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer, men bør dog matche hovedbebyggelsen.

Tagformen med saddeltag er et særligt kendetegn ved bebyggelsen i Kloster, som kan benyttes i en tilpasning af ny bebyggelse. Lokalplanen fastsætter derfor at tage i delområde I og II, nærmest den eksisterende by, skal udføres som saddeltag uden valm.

Trafik

Vejadgang til delområde II skal ske fra Nyropsvej. Vejadgang er vist i princippet på Bilag 3.

Delområde III, Centerområde

Anvendelse

Delområde III kan anvendes til centerformål og blandet byområde. Delområdet er inddelt i område IIIa og IIIb.

Område IIIa udlægges til blandet byområde, uden mulighed for at opføre butikker. Inden for området vil der være mulighed for at etablere boliger, satellitcampingplads, ferie- og fritidsboliger, publikumsorienterede serviceerhverv mv.

Inden for område IIIb vil der, udover anvendelserne som også er i delområde IIIa, også være mulighed for at opføre en dagligvarebutik og én udvalgsvarebutik.

Disponering

Inden for område IIIb er der fastsat et byggefelt hvor en eventuel dagligvarebutik skal placeres. Herudover kan der inden for byggefeltet indrettes parkeringspladser, manøvrearealer og friarealer. Øvrige bygninger (både sekundære bygninger men også egentlige bygninger til f.eks. servicefunktioner) kan etableres udenfor byggefeltet.

Den nordlige del af område IIIa er omfattet af et ledningstracé for en 60kV luftledning med tilhørende respektafstand på 20 m på hver side af ledningen, jf. Bilag 2C og 3, som ikke må

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

bebygges. Arealet kan dog benyttes til vej, parkering, manøvrepads, regnvandsbassin eller lignende, der ikke er i strid med ledningsservitutten.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger et tinglyst 150kV kabelanlæg med et servitutbælte på 7 m omkring kablet. Lokalplanen fastsætter også en respektafstand på 7 m omkring kablet, jf. Bilag 2C. Arealet inden for respektafstanden må ikke bebygges, men kan benyttes til friareal og beplantning (< 3 meters højde) eller lignende.

Bebyggelse

I det delområde IIIa og IIIb ligger yderst i byen, kan facader udføres i lidt flere forskellige slags materialer, anderledes fra de delområder der ligger tættere på den eksisterende bybebyggelse. Facader kan udformes i blank mur, træ, zink eller stål som primært materiale.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer, men bør dog matche hovedbebyggelsen.

Tagformen med saddeltag er et særligt kendetegn ved bebyggelsen i Kloster, som kan benyttes i en tilpasning af ny bebyggelse. Lokalplanen fastsætter derfor at tage i delområde IIIa, nærmest den eksisterende by, skal udføres som saddeltag uden valm. Tage i delområde IIIb kan også udformes med fladt tag eller med ensidig hældning.

Trafik

Vejadgang til område IIIa skal ske fra Nyropsvej eller Klostervej. Vejadgangenes placering er angivet i princippet på Bilag 3.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje og vendepladser indrettes så renovationsbiler med videre har mulighed for at vende.

Miljø

Der kan etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, og med mulighed for miljøklasse 4, hvis støjkrav ved naboer kan overholdes. Der er derfor i lokalplanen givet mulighed for etablering af støjafskærmning enten som jordvold eller hegn/skærm.

Af hensyn til omkringboende og landskabspåvirkningen skal eventuel støjafskærmning begrønnes og må ikke være højere end nødvendigt i forhold til gældende støjkrav.

Landskab og beplantning

Landskabet omkring Kloster og dermed lokalplanens område udgøres af et åbent landsbrugslandskab, som er en del af fjordkystlandskabet langs med Vesterhavet.

Det gør det omgivende landskab sårbart over for ændringer i lokalplanområdet, som kan påvirke oplevelsen af fjordlandskabet.

Kloster er lig andre landsbyer inden for landskabsområdet karakteriseret ved en grøn byrand, bestående af hække og grønne hegn, der delvist skjuler eksisterende byggeri. Med lokalplanen stilles der krav om etablering af en ny grøn byrand til afskærmning af lokalplanens område.

Den grønne afskærmning skal bestå af en minimum 3 m bred beplantning bestående af naturligt hjemmehørende træer og buske, herunder blomstrende buske, træer eller frugttræer. Etablering af en sådan grøn byrand stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for hvert delområde.

For at sikre rekreative sammenhænge i og omkring lokalplanens område udlægges der med lokalplanen en stiforbindelse, som angivet på Bilag 3.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig 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 indgrebet karakter og betydning for de involverede.
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

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.

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord, der ligger ca. 620 m nordøst for lokalplanområdet.

Mellem planområdet og Natura2000 området ligger store dele af den eksisterende by. Derfor vurderes det, at realiseringen af planlægningen ikke vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

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.

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.,

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Området anvendes i dag til eksisterende erhvervsområde og dyrkede landbrugsarealer mv, 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.

Afstanden fra kysten til den sydligste del af lokalplanområdet er ca. 1.250 m.

Der er udarbejdet volumenstudier af den sydlige del af Kloster med henblik på vurdering af særlig delområde III's påvirkning af kystlandskabet. Se illustration herover.

Vurdering

Ringkøbing-Skjern Kommune er en kommune, hvor store dele af kommunens arealer ligger inden for kystnærhedszonen. Dermed gør det sig gældende for flere af kommunens byer, at hele byen ligger inden for kystnærhedszonen. Kloster er placeret mellem Ringkøbing fjord, Stadil fjord og Vesterhavet og er dermed omfattet af kystnærhedszonen i flere sammenhænge.



Principiell visualisering fra sydlig strandkant (Baggersvej)

Illustration fra Brugsens Skitseforslag, der viser udbygningen af Kloster mod sydøst, set fra Ringkøbing Fjord. Skitser kan også ses i Bilag 4.

Beskyttede naturområder

Der er ikke registreret beskyttet natur eller byggelinjer jf. Naturbeskyttelsesloven inden for lokalplanområdet.

Forholdet til kysten

Kystnærhedszone

Kloster by og lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for Kystnærhedszonen.

Jf. Planlovens §16 stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslaget derfor oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

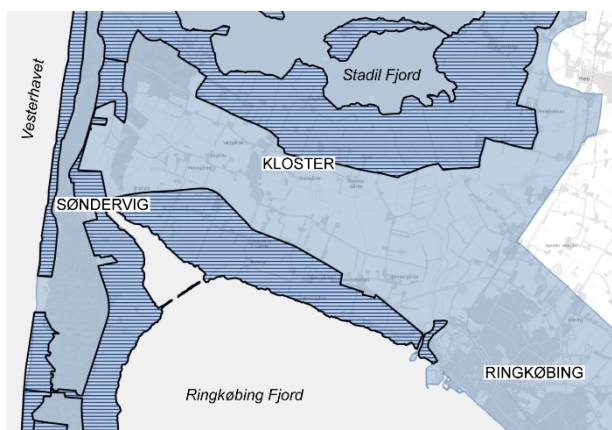
Kloster og planområdet ligger dog uden for den del af kystnærhedszonen, der i henhold til kommuneplan 2021-2033 skal friholdes for ny bebyggelse. Da Kloster er helt omfattet af kystnærhedszonen, kan der fortsat inddrages arealer til nødvendig byudvikling.

I kommuneplan 2021-2033 er der udlagt en bynærhedszone, der i princippet udgør én kilometer omkring byzonearealerne i Kloster. Inden for bynærhedszonen prioriteres inddragelse af arealer til byformål højst, efter en konkret vurdering.

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster



Ovenstående udsnit viser området omkring Søndervig, Kloster og Ringkøbing. Kystnærhedszonen er vist med blå farve. Områder, der skal friholdes for ny bebyggelse jf. Kommuneplan 2021-2033, er sort skraveret.

Landskabskarakteren

Kloster hører under landskabskarakterområde nr. 3 "Stadil landbrugslandskab", nærmere bestemt underområde A "Holmsland bakkeø". Det er karakteristisk for landskabsområdets landsbyer, herunder Kloster, at de har en grøn byrand, der delvist skjuler byggeriet.

Kloster og landsbrugslandskabet i området har fået målsætningen "vedligehold", da denne del af landskabsområdet er vurderet karakteristisk uden særlige oplevelsesværdier. Målsætningen betyder, at der kan ske ændringer i landskabet, men at det bør ske med hensyn til landskabets karakter.

En landskabelig tilpasning af elementer bør således understøtte karaktertrækkene, eksempelvis de parallelle hegn og bebyggelsesstrukturen. Det er ligeledes karakteristisk, at der er åbne kig mod fjorden fordi læhegnene er placeret i en nord-sydgående retning.

Det vurderes, at en planlægning for byudvikling i forlængelse af eksisterende by, der bygger videre på den lave bygningshøjde og bevoksning langs byranden, ikke vil påvirke landskabskarakteren negativt. Den eksisterende by har en aflang form i en overvejende nord-sydgående retning. Bystrukturen skal i sin karakter bygge videre på og lægge sig i forlængelse af den aflange form i nord-sydgående retning, som også er i tråd med strukturerne i landskabet. Herved sikres også, at den nye bebyggelse "falder i" med byens eksisterende profil og bliver mindre synlig i landskabet.

Der fastsættes med lokalplanen bestemmelse om etablering af en grøn byrand mod øst, for at underbygge de eksisterende landskabstræk. Endvidere fastsættes der bestemmelser om, at al bebyggelse skal udformes under hensyn til det kystnære, flade fjordlandskab.

Det gøres blandt andet ved at fastsætte en maksimal bygningshøjde på 8,5 m, samt ved fastlæggelse af bebyggelsens udseende.

Med udgangspunkt i at bebyggelse og landskab udformes ud fra de ovenstående intentioner og lokalplanens bestemmelser, vurderes det, at byudvikling i den sydlige del af Kloster kan ske uden væsentlig indvirkning på Kystnærhedszonen og landskabsinteresserne i området.

Detailhandel

Ifølge Planlovens § 15 stk. 8 og § 16 stk. 5 skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, ledsages af en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljø, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Med nærværende planlægning gives der mulighed for etablering af et centerområde, i den sydlige del af Kloster, med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik inden for et nærmere fastsat byggefelt inden for område IIIb, samt udvalgsvarer. Baggrunden for placeringen er et ønske om at flytte den eksisterende dagligvarebutik til en ny lokation med mulighed for udvidelse og mere tidsvarende rammer, tættere på Søndervig Landevej.

Eventuelle udvalgsvarebutikker vil desuden understøtte ønsket om etablering af et blandet byområde i byens sydlige del.

Således gives der med lokalplanen mulighed for etablering af butikker til udvalgsvarer og dagligvarer inden for et samlet bruttoetageareal på 2.000 m².

Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige et etageareal på 1.200 m² og den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m².

De nye detailhandelsbutikker placeres i den sydlige del af Kloster med god trafikal betjening for både personbiler, varelevering og bløde trafikanter.

Kommuneplantillæg nr. 36, der følger denne lokalplan, ændrer retningslinjen for detailhandel i Kloster. Den eksisterende bymidte nedlægges og der udlægges et nyt lokalcenter. Lokalcenteret vil omfatte den hidtidige bymidte, samt delområdet der ønskes anvendt til centerformål og forbindelsen mellem disse langs Klostervej.

Med et nyt lokalcenter, skabes mulighed for etablering af butikker langs hele Klostervej, også i den sydlige del af Kloster. Derved understøtter kommunens vision i Helhedsplanen om at skabe et hotspot.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de ændrede retningslinjer.

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Kollektiv trafik

Området betjenes med regionalrute 580, der passerer på Søndervej Landevej, med stoppesteder i tilknytning til rundkørslen umiddelbart syd for Kloster. Herfra er der videre forbindelse til Ringkøbing, Søndervig, Hvide Sande mv.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger delvist inden for kommuneplanens rammeområde 26er019 og 26be018, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der planlægges for ændrede anvendelser. Derudover er lokalplanen ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, idet der planlægges for aktiviteter, som medfører ændring i hovedstrukturens udpegninger vedrørende retningslinjerne for Byvækst og byudvikling samt Detailhandel.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Med kommuneplantillægget udlægges nye rammer til bolig, blandt bolig og erhverv samt centerområde.

Det betyder, at der inddrages arealer til byformål, som ikke tidligere har været rammelagt hertil. Kommuneplantillægget har endvidere til formål at udlægge et nyt lokalcenter i Kloster, som erstatning for den nuværende bymidte.

Kommuneplanlægningen udlægger desuden rammer til rekreativt formål, både nord og syd for lokalplanafgrænsningen. Disse rekreative områder kan understøtte turismen og bidrage til nær-områdets rekreative kvaliteter.

Etablering af faciliteter, beplantning og aktiviteter mv. inden for disse områder kan forudsætte forudgående landzonetilladelse.

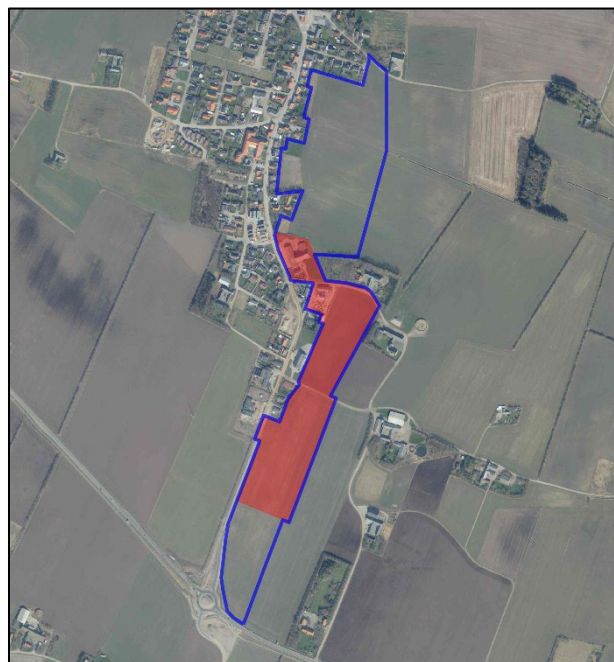


Illustration. Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplantillægget. Lokalplanens område er angivet med rød tone.

Kommuneplantillæg nr. 36 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 24.

Lokalplan 491 omfatter en del af delområde 1.E.02, inden for Lokalplan nr. 24 "omfattende boligområder, centerområde, offentlige områder, erhvervsområder i Kloster", godkendt d. 20.02.1986.

Med vedtagelsen af lokalplan 491 aflyses Lokalplan nr. 24 for den del, der er sammenfaldende med nærværende lokalplans område.

Skatteforhold

Hvis en ejendom eller en del af heraf ændrer status fra landzone til byzone i forbindelse med vedtagelsen af en lokalplan, vil der ske en ændring af ejendomsvurderingen.

Denne vurdering vil tage udgangspunkt i, hvad arealet er udlagt til i planen eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål.

Miljøforhold

Opvarmning

Der er ikke tilslutningspligt til fælles varmeløsning, men kommunen opfordrer til benyttelse af nærliggende kollektiv varmforsyning.

Såfremt der er tilstrækkelig opbakning i lokalplanområdet til en fælles løsning, udarbejder varmeværket projektforslag for udvidelse af eksisterende forsyningsområde, til at omfatte lokalplanområdet, eller dele heraf. Er der ikke opbakning til en fælles varmeløsning, kan der tænkes i andre bæredygtige løsninger.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Planområdet ligger i sin helhed inden for område med særlige drikkevandsinteresser, en del af det nordlige område desuden inden for indvindingsopland til almenvandforsyning, nitrاتفølsomt indvindingsområde.

Kommuneplantillægget fastlægger anvendelsen til ikke grundvandstruende aktiviteter, inklusive vilkår fra de generelle rammer pkt. 1BA-1BC for "mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg".

De generelle rammer fastsætter bl.a. vilkår om fast belægning på kørearealer, opbevaring af mobile stoffer i egnede beholdere samt krav til spildevandsledninger med videre.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

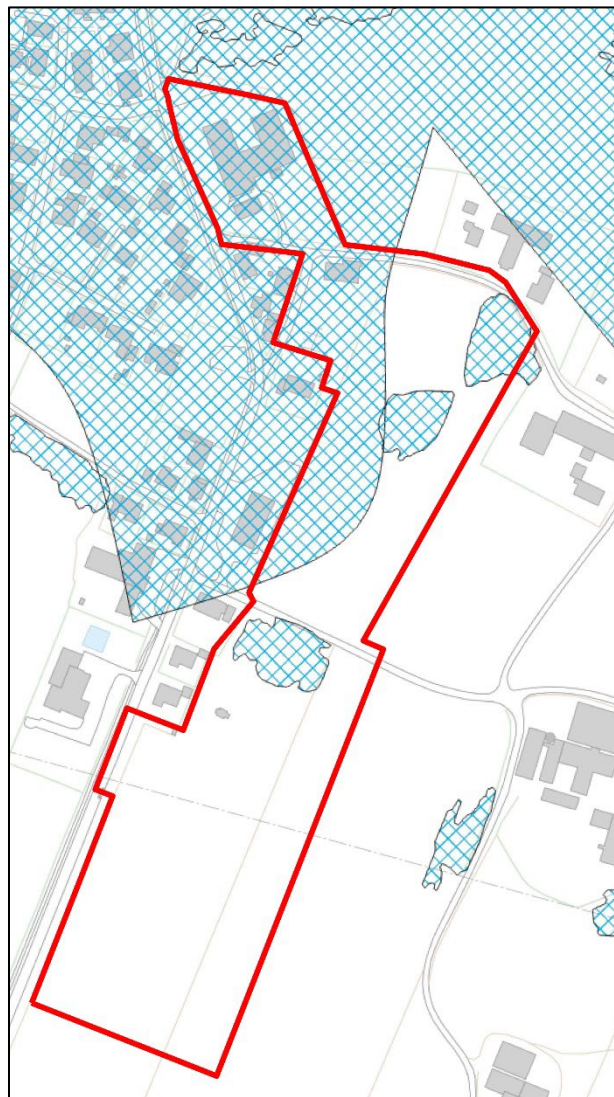
Klimatilpasning

Dele af lokalplanens nordlige område er udpeget som områder, der kan blive udsat for oversvømmelse i henhold til kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning.

Området anvendes i dag til erhverv og landbrugsjord. Med lokalplanen udlægges områderne til fremtidig bebyggelse til blandet bolig og erhverv, samt boligområde.

I lokalplanens sydlige område, er det byggemodners opgave at foretage en jordbundsundersøgelse, med henblik på at afgøre om der kan ske nedsivning af overfladevand på egen grund. Området anvendes i dag til landbrugsjord. Med lokalplanen udlægges områderne til fremtidig bebyggelse til centerformål.

Inden for lokalplanområdets delområde I og II, kan der terrænreguleres, så overfladevand ledes væk fra bebyggelsen og frem til regnvandsbassiner.



Kort med lokalplanens afgrænsning samt områder der kan blive udsat for oversvømmelser.

Regnvandshåndtering

Der er ikke mulighed for nedsivning i lokalplanens nordlige område, som skal separatkloakeres.

Der skal også etableres et vådt regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.

Såfremt den nødvendige jordbundsundersøgelse på lokalplanens sydlige arealer påviser, at nedsivning på egen grund ikke er mulig, skal der etableres et vådt regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.

I regnvandsbassinerne kan vandet renses og ledes videre til grøftesystemer mod øst.

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Afledning af overfladevand fra befæstede arealer kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven og der vil i tilknytning hertil blive stillet krav til etablering af et vådt rensedbassin og neddrøsling af den afledte vandmængde.

Regnvandsbassiner bør udarbejdes på en måde, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative arealer, eksempelvis med forsinkelsesbassiner, afvandingskanaler og grøn beplantning. Vandet kan ledes fra bebyggelsen ud i græsset, til mindre grøfter, regnbede eller lignende. Mellem bebyggelserne kan der etableres et system af lavninger og grøfter langs vejene og leder det til regnvandsbassiner.

Overfladevand fra parkeringspladser og kørearealer, skal befæstes med en tæt belægning, indrettet med fald mod afløb. Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier og sker affaldshåndtering skal befæstes med en tæt belægning, indrettet med fald mod afløb til spildevandsledning.

Kloakering

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

Der skal i den forbindelse udarbejdes et tillæg til Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan for den del af planområdet, som endnu ikke er omfattet af spildevandsplanen. Forud for udarbejdelsen af dette tillæg skal det fastlægges om der kan ske nedsivning eller ej, vha. den jordbundsundersøgelse, som byggemodner skal få lavet.

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) er de af lokalplanområdets arealer, der udgøres af matr.nr. 76bx, 76bz samt en del af 76bv Søgård Hgd. Nysogn, omfattet af områdeklassificeringen.

Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet. Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

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 kommunen vurderer, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (BEK nr. 895 af 3. juli 2015) sideløbende med lokalplanprocessen.

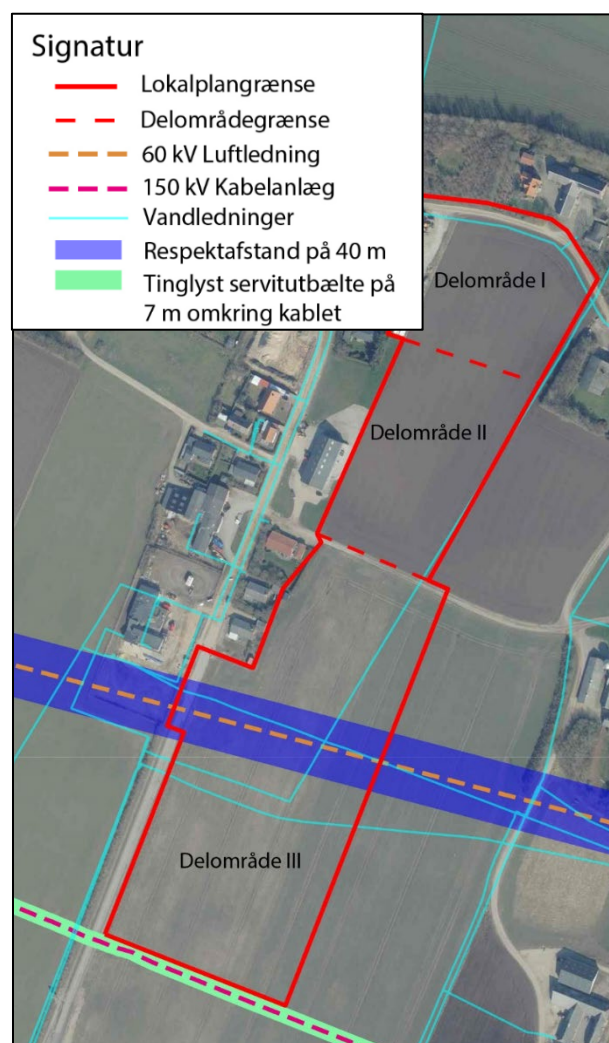
Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord.

Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

El-, naturgas- og biogasledninger

Der løber flere ledninger i og langs planområdet, herunder et 150 kV kabelanlæg under jorden, og en 60 kV luftledning. Se kortet herunder.



Kommuneplanens retningslinjer angående denne type ledninger lyder blandt andet, at;

“Høje genstande som fx. vindmøller, antenner, skorstene mv. samt træer, nær 150 kV luftledningsanlæg skal som minimum placeres i en afstand på genstandens/træets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.”

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

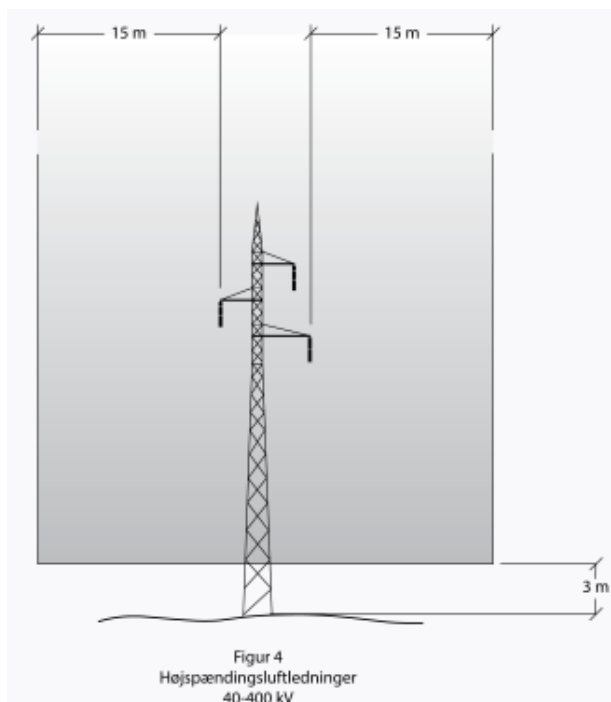
Byudvikling i det sydlige Kloster

"Høje elektriske ledende genstande nær eltransmissions-jordkabelanlæg bør ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger til beskyttelse mod spændingsstigning i jorden."

og

"Nye boliger og institutioner, hvor børn opholder sig, bør ikke opføres eller planlægges tæt på eksisterende højspændingsanlæg og vise versa for at beskytte mod eventuelle påvirkninger fra magnetfelter."

Jf. Bekendtgørelsen om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg, skal der holdes en afstand på 15 meter på hver side af luftledninger med 40-400 kV og der må ikke opføres bebyggelse eller beplantning på over 3 meters højde under ledningerne i denne zone.



Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at der skal holdes en afstand på 20 m til luftledningerne og at der ikke må etableres beplantning der kan vokse over 3 meter højt eller opføres bebyggelse inden for disse 20 meter på hver side af luftledningerne.

Lokalplanen fastsætter ligeledes en afgrænsning, lige nord for de 7 meters afstand til det 150 kV kabelanlæg, der løber syd for lokalplanområdet. Endelig foreskriver lokalplanen, at pyloner og andre høje elektrisk ledende genstande ikke må placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler. Med planlægningen sikres det, at disse retningslinjer og de omkring ledningerne udlagte diskretionslinjer og respektafstande overholdes.

Såfremt man ønsker at etablere beplantning, skovrejsning, vejanlæg/cykelstier/stier/regnvandsbassiner, andre anlæg og bygninger eller gennemføre terrænregulering mv. inden for de 7 meters respektafstand, skal der søges dispensation ved Energinet Eltransmission, og der er ikke garanti for at dispensation til dette kan opnås.

Renovation for boliger

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

Renovation for erhverv

Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Beholderne til affald fra butikker skal placeres i umiddelbar tilknytning til butikken og der skal tilstræbes en placering bag bebyggelsen, så oplaget ikke skæmmer området.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj vil danne baggrund for sagsbehandling vedrørende aktiviteter i og uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre støjafskærmning inden for delområde I og II omkring eksisterende erhverv i delområde I. Inden for delområde III gives der ligeledes mulighed for opførelse af støjafskærmning til sikring af støjfølsomme anvendelser. Støjafskærmning kan enten etableres som støj-skærm eller jordvold.

Ved etablering af støjafskærmning stiller lokalplanen krav om at disse skal fremtræde med et grønt præg. Støjskærme skal dermed beplantes. Støjvolde må kun fremstå, som naturligt landskabsselement, der udføres med blød afrunding og tilsås med græsser. Støjvolde kan endvidere beplantes med naturligt hjemmehørende træer og buske.

Lugt, støv eller anden luftforurening

En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder og husdyrbrug til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål med videre, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening (§15b).

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Kloster Auto (Klostervej 3) ligger ca. 50 m fra arealer i lokalplanområdet, hvor der vil være mulighed for at opføre boliger (Delområde II og III). Mellem værkstedet og det nye boligområde ligger eksisterende boliger langs Klostervej. Autoværkstedet er ikke godkendelsespligtigt.

Jf. Håndbog om Miljø og Planlægning bør der være en afstand på minimum 100 m mellem ikke godkendelsespligtige værksteder og følsom anvendelse.

Den anbefalede afstand skyldes dels hensyn til støj og dels hensynet til emissioner.

Autoværkstedet er dog i forvejen begrænset i deres aktiviteter i dag på grund af afstanden til eksisterende boliger, og medfører derfor, jævnfør miljøscreeningen, ikke væsentlige lugt- eller støvgener i forhold til de omkringboende.

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 projektforslag 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. arkæologisk 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.

Sommerhusloven og Campingreglementet

Lokalplanen giver mulighed for at opføre og anvende op til 12 boliger som fritidsboliger, samt etablere en autocamperplads, med mulighed for etablering af 25 pladser.

I den forbindelse henvises til sommerhuslovens regler om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål, herunder camping.

Ifølge § 1 i sommerhusloven, lovbek. nr. 949 af 3. juli 2013, må der ikke ske erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål uden en forudgående udlejningstilladelse.

Der henvises i øvrigt til "Vejledning om udlejning af sommerhuse med videre" udgivet d. 8. januar 2021 af Erhvervsstyrelsen.

Af vejledningen fremgår, hvad der i udgangspunktet vurderes at falde ind under begrebet "erhvervsmæssig udlejning" af sommerhuse og andre ferieboliger.

Etablering af en autocamperplads er desuden omfattet af BEK nr. 319 af 28. marts 2019 om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser.

Bekendtgørelsen fastsætter bl.a. at en campingplads skal have en minimumskapacitet på 100 enheder, samt servicebygninger mv. Det er dog muligt, undtagelsesvist, at se bort fra grænsen på 100 enheder, hvis der foreligger ganske særlige omstændigheder, som gør det uproblematisk at tillade en mindre kapacitet. *Det er en forudsætning herfor, at der ikke herved sker en spredning af små campingpladser i det åbne land.

Syd for Kloster ligger surfspottet Bagges Dæmning, som er et velbesøgt område for blandt andet surfere. Ved surfspottet parkerer mange autocampere, også i nattetimerne. En autocamperplads i det sydlige Kloster vil aflaste naturområdet ved Bagges Dæmning, og give mulighed for at henvise autocamperturister til områder uden for strandbeskyttelseslinjen. Omgivet af bymæssig bebyggelse og en byafgrænsende beplantning, vil autocamperpladsen i det sydlige Kloster medføre en reduceret synlighed af autocampere.

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 kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.
- 3.

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 forslag til kommuneplantillæg nr. 36 og lokalplanforslag nr. 491 (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. 491.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til den landskabelige påvirkning, samt sikring af grundvandet.

Den landskabelige påvirkning er der redegjort for i lokalplanen, hvor det vurderes at påvirkningen ikke vil være væsentlig.

Hensynet til sikring af grundvandet er reguleret i både kommuneplantillæggets rammebestemmelser samt i lokalplanbestemmelserne med fastsættelse af krav om, at virksomheder og aktiviteter indenfor OSD og indvindingsområdet ikke må være grundvandstruende.

De positive konsekvenser af planernes realisering knytter sig til de forbedrede forhold for fritidsaktiviteter og rekreation, samt muligheden for at fremtidssikre indkøbsmulighederne i Kloster.

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

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

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, herunder om anlæg af parkeringspladser, kan ikke ske uden godkendelse fra vejmyndigheden og politiets samtykke jf. færdselslovens § 100.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen / Sommerhusloven

Ifølge § 1 i sommerhusloven må der ikke ske erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål uden en forudgående udlejningstilladelse fra Plan- og landdistriktsstyrelsen.

Jordbrugskommission Vest

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

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Jordbrugskommission Vest 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.

Redegørelse

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med forespørgslen 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.

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

Matr.nr. 76bx, 77a og 76bv Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 18.06.1993 / 5484-58.
Titel: Dok om telefonkabler/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Jysk Telefon-Aktie-selskab (Nu TDC)

Fremgår ikke af lokalplankortet, da ledningen har et omfang der normalt kan flyttes ifm. bygge- modningen. Ledningen og eventuelle tilhørende tekniske anlæg skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 76z, 77a, 76bv, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 16.01.1954 / 976834-58.
Titel: Afvandings-kommissionskendelse

Påtaleberettiget: Landvindingslagets bestyrelse, amtsrådet, landbrugsministeriet og ministeriet for offentlige arbejder.

Matr.nr. 76z, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 13.06.1996 / 11587-58
Titel: Tilslutningspligt til Kloster Kraftvarmeværk A.m.b.A.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Reguleres ikke med lokalplanen.

Matr.nr. 76z, 77a, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 20.02.2014 / 1005185586

Titel: Tinglysning af 10 kV anlæg

Påtaleberettiget: RAH NET A/S

Fremgår ikke af lokalplankortet, da ledningen har et omfang der normalt kan flyttes ifm. bygge- modningen. Ledningen og eventuelle tilhørende tekniske anlæg skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 77a, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 13.02.1968 / 976931-58
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse

Påtaleberettiget:

Fremgår ikke af akten.

Nævnt i skøde på s. 4 i akten.

Dok. angående bestemmelser vedrørende sommerhusbebyggelse med videre

Matr.nr. 77a, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 10.12.1969 / 976932-58
Titel: Dok om master mv,

Påtaleberettiget: I/S Vestkraft, Elselskabet eller den til hvem elselskabet senere måtte overdrage sine rettigheder.

Vedrører anbringelse af elmaster på matr.nr. 77a Søgård Hgd., Nysogn, på strækningen Rindum-Hvide Sande.

Matr.nr. 77a, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 29.07.1998 / 16804-58
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Fremgår ikke af lokalplankortet, da ledningen har et omfang der normalt kan flyttes ifm. bygge- modningen. Ledningen og eventuelle tilhørende tekniske anlæg skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 77a, Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 02.08.2000 / 12447-58
Titel: Samhørighedsdeklaration.

Påtaleberettiget: Landbrugs-styrelsen

Rådighedsindskrækning i henhold til landbrugs- loven.

Matr.nr. 77a Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 17.03.2016 /
1007162350

Titel: Deklaration om vandledning.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning
A/S Fremgår ikke af lokalplankortet, da ledningen
har et omfang der normalt kan flyttes ifm. bygge-
modningen. Ledningen og eventuelle tilhørende
tekniske anlæg skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 77a Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 11.04.2018 /
1009719824

Titel: Aftale om anlæg og tinglysning af jordkabel-
anlæg

Påtaleberettiget: Energinet Eltrans-mission A/S

Vedrører den sydlige del af lokalplanområdets
afgrænsning. Fremgår af lokalplankortet og
respekteres i lokalplanen.

Matr.nr. 76bv Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 02.03.1951 / 972831-58

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget:

Fremgår ikke af akten.

Nævnt i skøde på s. 11 i akten.

Dokument angående et system af fælles
hovedledninger.

Matr.nr. 76bv Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 28.11.1957 / 972834-58

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget:

Fremgår ikke af akten.

Nævnt i skøde på s. 11 i akten.

Dokument om afvanding til fælles rørledning og
grøft.

Matr.nr. 76bv Søgård Hgd., Nysogn.

Tinglyst / løbenummer: 06.10.1966 / 972836-58

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere
af matr. nr. 76a og 81a smst.

Vedrører ret til færdsel ad Strædevej. Dokument
om ret for matr.nr. 81a til fri fart og færdsel ad
vej fra 81a i øst til offentlig bivej (Klostervej) fra
vest.

Strædevej nedlægges ikke med lokalplanen,
færdselsretten vil dermed ikke bliver berørt.

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:10.000.

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 bygge-loven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplan-bestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til boligformål, blandet bolig- og erhvervsformål samt centerformål og blandet byområde

at al bebyggelse udformes under hensyn til det kystnære, flade fjordlandskab

at der etableres en grøn byrand mod øst

at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger gældende grænseværdier

Der stilles krav til bebyggelses placering og omfang samt udseende jf. §§ 5 og 6.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om afskærmende beplantning, jævnfør § 7.6.

Der gives med lokalplanen mulighed for støjafskærmning af boliger mod eksisterende erhverv inden for delområde I samt for at sikre støjfølsomme anvendelser for støj fra kommende erhverv i delområde III.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 76bx og 76z, 76bv, 77a i ejerlavet Søgård Hgd., Nysogn samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, med underopdeling i område Ia og Ib samt IIIa og IIIb, som vist på Bilag 1 og 3.

2.3. Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på Bilag 1, til byzone.

*Følgende arealer overføres til byzone:
Delområde I: Søgård Hgd., Nysogn:
- matr. nr. 76bv: ca. 9.621 m²*

*Delområde II: Søgård Hgd., Nysogn:
- matr. nr. 76bv: ca. 11.989 m²*

*Delområde III: Søgård Hgd., Nysogn:
- matr. nr. 77a: ca. 33.511 m²*

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden der er bragt i byzone ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkommende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2017 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomsskatten i 2019.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Delområdet må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål.

Inden for området må der etableres åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Der må kun etableres erhverv i miljøklasse 1-3, uden nataktiviteter.

Der må ikke etableres virksomheder eller aktiviteter, der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet.

3.2. Delområde II

Delområdet må anvendes til boligformål.

Inden for området må der etableres boliger i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Inden for hele lokalplanens område må der desuden etableres eller drives den form for erhvervsvirksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke sløres, 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.

3.3. Delområde III

Delområdet må kun anvendes til centerformål og blandet byområde, herunder boliger, satellit-campingplads, ferie- og fritidsboliger, publikumsorienterede serviceerhverv mv.

Boliger

Boliger må kun etableres i form af åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Boliger

Tæt-lav boliger kendetegnes ved, at selve boligenhederne er sammenbygget minimum to og to. Hvis carporte/garager integreres i boligbebyggelsen, så er der stadig tale om tæt/lav boliger, selvom carportene/garagerne for de to boliger støder op til hinanden. Hvis to boliger er bygget sammen via carporte/garager, der ikke er integreret i boligbebyggelsen, så kan carportene /garagerne fjernes, hvorved boligerne bliver fritliggende. Sådanne boliger er derfor ikke tæt/lav boliger.

Kædehuse adskiller sig fra rækkehuse ved, at de sammenbyggede facader kan være delvist forskudt fra hinanden.

Miljøklasser

Miljøklasse 1-3 er jf. Ringkøbing-Skjern Kommunes generelle rammer, virksomheder der belaster omgivelserne i ubetydelig eller mindre grad. Anbefalet minimumsafstand til boliger er 50 m.

Der vil normalt ikke være muligt at etablere virksomheder med nataktiviteter inden for miljøklasse 1-3.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

*Ferieboliger og autocamperplads**

Der må maksimalt etableres 12 fritidsboliger og 25 pladser til autocampere.

Erhverv

Erhverv må kun etableres i miljøklasse 1-3. Dog kan der etableres erhverv i miljøklasse 4, under forudsætning af, at der støjkrav ved støjfølsomme anvendelser kan overholdes.

Der må ikke etableres virksomheder eller aktiviteter, der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet, eksempelvis tankanlæg.

Butikker

Butikker må kun placeres i delområde IIIb.

Respektafstand til ledninger

Arealet omfattet af ledningstracé for 60kV luftledning med tilhørende respektafstand på 20 m på begge sider fra ledningens midte, jf. Bilag 2C, må ikke bebygges.

Arealet kan dog benyttes til vej, parkering, manøvrepads, regnvands- og forsinkelsesbassiner eller lignende, der ikke er i strid med ledningsdeklarationen.

Umiddelbart syd for delområde III løber et tinglyst 150kV jordkabel med et servitutbælte på 7 m omkring kablet(respektafstand), som skal overholdes.

**Fritidsboliger*

Ved fritidsboliger forstås ferieboliger/-lejligheder i et samlet område, med et minimum af faciliteter der opfylder hotelbegrebet, herunder at der forefindes selvstændigt serveringslokale, hvor et af dagens måltider serveres.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 12 boliger som individuelle ferieboliger.

I den forbindelse henvises til sommerhusloven, LBK nr. 949 af 3. juli 2013, vedrørende udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål. Ifølge sommerhuslovens §1 må der ikke ske erhvervsmæssig udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål uden en forudgående udlejningstilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Der henvises til "Vejledning om udlejning af sommerhuse m.v." udgivet af Erhvervsstyrelsen d. 8. januar 2021. I vejledningen fremgår, hvad der i udgangspunktet vurderes at falde ind under begrebet "erhvervsmæssig udlejning" af sommerhuse og andre ferieboliger.

Foruden muligheden for ferieboliger, kan der 2,5 år efter en bolig er opført, og når denne har været ejet og beboet af en eller flere privatpersoner, søges om mulighed for at anvende boligen som flexbolig.

Der er mulighed for at søge om flexbolig, da denne lokalplan ikke fastlægger krav om en anvendelse til helårsboliger. I Ringkøbing-Skjern Kommune er der praksis for, at flexbolig tilladelse gives personligt til ejeren af boligheden. Tilladelsen følger derfor ikke boligheden ved salg.

Autocamperplads

Etablering af en autocamperplads er omfattet af BEK nr. 319 af 28. marts 2019 om tilladelse til udlejning af arealer til camping og om indretning og benyttelse af campingpladser.

Ledningsdeklarationer

Dok om master mv.

Tinglyst / løbenummer: 10.12.1969 / 976932-58

Aftale om anlæg og tinglysning af jordkabelanlæg
Tinglyst / løbenummer: 11.04.2018 /
1009719824

Ønskes beplantning, skovrejsning, vejanlæg/cykelstier/stier/regnvandsbassiner, andre anlæg og bygninger eller gennemføre terrænregulering mv. etableret inden for de 7 meters respektafstand til jordkablet, skal der søges dispensation ved Energinet Eltransmission. Der er ingen garanti for at en sådan dispensation kan opnås. Se mere i afsnit om servitutter i lokalplanens redegørelse på side 20-21.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

4. Udstykning

4.1. Udstykning generelt

Lokalplanområdet kan udstykkes til selvstændige ejendomme med følgende minimumsstørrelser:

- Parceller til erhverv eller åben-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse < 700 m² pr. parcel.
- Parceller til tæt-lav må ikke udstykkes med en størrelse < 300 m² pr. bolig. Til grundstørrelsen kan medregnes en forholdsmæssig andel af et fælles opholdsareal udlagt alene til betjening af den enkelte storparcel / boligområde jf. § 7.1.

Erhverv dækker også over butikker og lignende publikumsorienterede erhvervsformål i centerområdet.

I områder med tæt-lav boliger kan man vælge enten at udstykke området som en storparcel med en minimumsgrundstørrelse på 700 m² pr. bolig, eller udstykke de enkelte boliger som selvstændige parceller med en minimumsgrundstørrelse på 300 m².

4.2. Opførelse af mere end 1 bolig pr. ejendom

Ved tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for mere end en bolig pr. ejendom, skal der udarbejdes en udstykningsplan, der giver mulighed for udstykning iht. Byggelovens § 10a.

Byggelovens §10a "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."

4.3. Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkel-flade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Boligbebyggelsens omfang og placering – Delområde I og II

Reguleres af bygningsreglementet, dog skal ny boligbebyggelse med skel mod Klostervej opføres med facade i en afstand af maksimalt 4-6 m fra skel mod vej, som angivet på Bilag 3.

Ved sagsbehandling vil det være det til enhver tid gældende bygningsreglement der skal benyttes

Bestemmelsen om bebyggelsens orientering skal sikre, at ny bebyggelse langs Klostervej følger vejens forløb, og opføres med facader eller gavle tæt op ad vejen i stil med den eksisterende bystruktur med randbebyggelse i Kloster.

5.2. Bebyggelsens omfang og placering, - Delområde III

Arealet under 60 kV luftledningen i delområde III, herunder 20 meter på begge sider af ledningerne, må ikke bebygges. Se evt. Bilag 2C.

I forbindelse med byggemodning skal "Bekendtgørelsen om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg" overholdes.

Bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m og tekniske anlæg, øvrige konstruktioner og møblement på en eventuel tagterrasse må ikke være synlige herover af hensyn til kystnærhedszonen.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager plus en tagterrasse med gulvniveau i 7 meter, så et værn til en eventuel tagterrasse kan etableres inden for den maksimale byggehøjde.

Erhvervsbygninger må ikke etableres nærmere naboskel mod følsom anvendelse end 5 m, mod øvrige skel minimum 2,5 m.

Sekundære bygninger må placeres i eller tættere på nabo- og stiskel end 2,5 m under forudsætning af at

- den samlede længde af sekundære bygninger placeret i skel ikke overstiger 12 m
- højden af den sekundære bygning ikke overstiger $2,5 \text{ m} + 0,4 \times \text{afstanden til skel}$.

5.3. Butiksarealer - Delområde IIIB

Dagligvarebutikken skal placeres inden for byggefeltet som vist på Bilag 3.

Inden for delområdet kan der etableres: En dagligvarebutik med en størrelse på maks. 1.200 m². Udvalgsvarebutikker med en størrelse på samlet maks. 1.000 m².

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for området må ikke overstige 2.000 m².

6. Bebyggelsens udseende

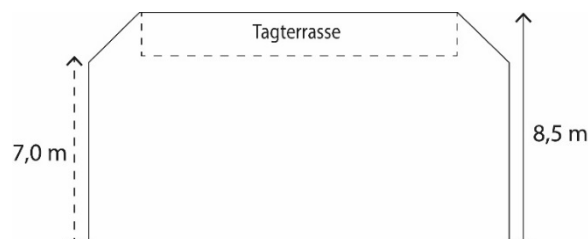
6.1. Generelt tæt-lav bebyggelse

Ny bebyggelse skal inden for den enkelte tæt-lave bebyggelse fremstå ensartet med hensyn til bygningsform, materialer og farver.

6.2. Facader - Delområde I og II

Facader skal udføres som blank mur som primært materiale.

- Mursten på facader skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.



Ved øvrige skel menes skel mod ikke-følsomme virksomheder, samt vej- og stiskel.

Bestemmelsen giver ikke mulighed for at placere sekundære bygninger tættere på vejskel end 2,5 m.

I forbindelse med byggemodning skal "Bekendtgørelsen om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg" overholdes - dette nævnes hér, da der løber et 150 kV kabelanlæg langs lokalplanområdets sydlige grænse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Mindre bygningsdele (< halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer, herunder træ, stål, zink og glas.

- Træ på facader må, udover træets naturlige farve, males, brændes eller bejdes i grålige og sorte nuancer.
- Zink og stål på facader skal fremstå med mørke overflader, uden reflekterende virkning.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer end hovedbebyggelsen.

6.3. Facader - Delområde IIIa

Facader skal udføres som blank mur, træ, zink eller stål som primært materiale.

- Mursten på facader skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.
- Træ på facader må, udover træets naturlige farve, males, brændes eller bejdes i grålige og sorte nuancer.
- Zink og stål på facader skal fremstå med mørke overflader, uden reflekterende virkning.

Mindre bygningsdele (< halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer end det primære facademateriale.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer end hovedbebyggelsen.

6.4. Facader - Delområde IIIb

Facader på dagligvarebutikken skal udføres som blankmur eller træ som primært materiale.

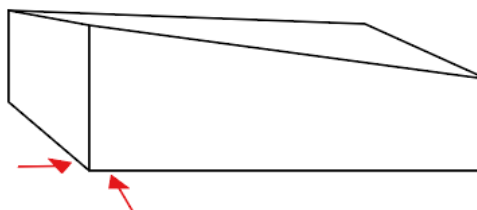
Mindre dele af facaden kan udformes i glas.

- Mursten på facader skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.
- Træ på facader må, udover træets naturlige farve, males, brændes eller bejdes i grålige og sorte nuancer.

Facader på dagligvarebutikken skal udformes med indgangspartiet synligt fra rundkørslen på Søndervej Landevej.

Facader på dagligvarebutikken skal udformes med skrå overkant, så de er højest over indgangspartiet med en jævn hældning langs hele facaden væk fra indgangspartiet.

Facader på dagligvarebutikken skal brydes op, så de ikke fremstår lukkede og uden facade-rytme. Mod veje skal facaderne udformes med vinduespartier, svarende til minimum 1/3 af facadens samlede areal.



Facaden kan brydes op med fremspring i facaden, partier med møntermur, vinduespartier eller materialeskift mv.

Facader på øvrig bebyggelse i delområde IIIb skal udføres som blank mur, træ, zink eller stål.

- Mursten på facader skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.
- Træ på facader må, udover træets naturlige farve, males, brændes eller bejdes i grålige og sorte nuancer.
- Zink og stål på facader skal fremstå med mørke overflader, uden reflekterende virkning.

6.5. Tage - Delområde I og II

Tage skal udføres med saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) uden valm og med en hældning på 35-45 grader.

Tage i delområde I og II kan udføres med tegl, tagpap eller naturtag.

- Tage med tagpap skal være sorte.
- Tage med tegl skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.

6.6. Tage - Delområde IIIa

Tage skal udføres med saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) uden valm og med en hældning på 35-45 grader.

Tage i delområde IIIa kan udføres med tegl, stål, zink, tagpap eller naturtag.

- Tage med tagpap skal være sorte.
- Tage med tegl skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.
Tage med zink eller stål skal fremstå i mørke farver, sort, mørk grå eller brunlig, og uden reflekterende virkning.

6.7. Tage - Delområde IIIb

Taget på dagligvarebutikken skal udføres med saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) uden valm og med en hældning på 35-45 grader, som tag med ensidig hældning eller som fladt tag.

Tage på øvrige bebyggelse i delområde IIIb skal udføres med saddeltag (symmetrisk eller asymmetrisk) uden valm og med en hældning på 35-45 grader.

Tage i delområde IIIb kan udføres med tegl, stål, zink, tagpap eller naturtag.

- Tage med tagpap skal være sorte.
- Tage med tegl skal være i rødlige og/eller brunlige farvenuancer.
- Tage med zink eller stål skal fremstå i mørke farver, sort, mørk grå eller brunlig, og uden reflekterende virkning.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

6.8. Skiltning i hele lokalplanens område

Der må ikke opsættes laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer.

Skilte og flag må ikke opsættes på master eller mobile køretøjer og trailere.

Der må ikke skiltes på tage eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

6.9. Skiltning - delområde I og II

På boliger må der udover skilt med husnummer, kun opsættes et skilt pr. facade eller gavl med en maks. størrelse 0,25 m².

Ved erhverv må der kun opsættes et skilt pr. facade eller gavl. Det enkelte skilt må ikke være større end 10 m².

Der må ikke opsættes lyskasser.

6.10. Skiltning - delområde III

Reklame- og facadeskilte må kun placeres på facadevægge. Skiltning må kun udføres som løse bogstaver, symboler og logoer, med baggrundsplade, og kan belyses med dæmpet belysning.

Der må opsættes en pylon pr. adgangsvej til delområdet. Pyloner må maksimalt være 5 m i højden. Pyloner må belyses, men må ikke forsynes med lysskilte. Oversigtsarealer jævnfør vejreglerne skal respekteres.

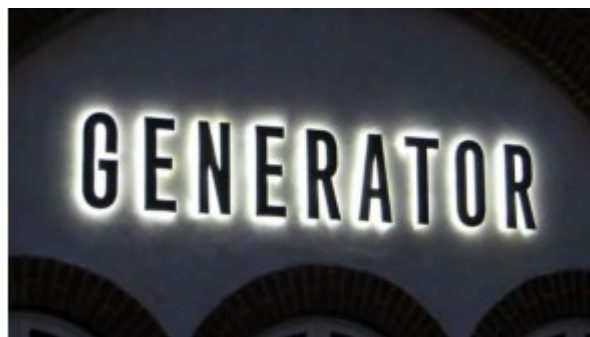
Høje elektriske ledende genstande, såsom pyloner, nær eltransmissionsjordkabelanlæg må ikke placeres nærmere end 50 m fra respekt-afstanden til jordkabler, uden foranstaltninger til beskyttelse mod spændingsstigning i jorden. Se syd for delområde III på Bilag 2c.

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles oplysnings- og henvisningsskilte. Oplysnings- og henvisningsskilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres langs vejarealer eller på bygninger.

Der må højst opstilles tre flagstænger til flag med butikslogo i delområde IIIb. Såfremt der etableres mere end én butik i delområdet, skal butikkerne deles om de tre flagstænger.

Oversigtsarealer jævnfør vejreglerne skal respekteres.

Skilte kan eksempelvis belyses med coronabelysning eller dæmpbare spots.



Eks: Facadeskilt med belysning der kan godkendes.

6.11. Solfangere

Solfangere skal indpasses i bygningens arkitektur. Solfangere må kun nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Der må ikke opstilles solceller eller solfangere på terræn.

Solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Ringkøbing-Skjern Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Fælles opholdsarealer, tæt-lav boligbebyggelse

Der skal etableres fælles opholdsarealer ved tæt-lav boligbebyggelse svarende til minimum 10% af den enkelte storparcel/sammenhængende bebyggelse.

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer - ikke mindst fælles opholdsarealer - disponeres på en hensigtsmæssig måde hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Fælles opholdsareal bør placeres centralt for bebyggelsen.

7.2. Fælles opholdsarealer, åben-lav boligbebyggelse

Der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst (5+k) % af området's samlede grundareal, hvor k er antallet af boliger, der ønskes opført inden for området.

7.4. Belysning i alle delområder

Gade- og stibelysning skal udformes ensartet og i tråd med belysningskilderne i det øvrige Kloster.

Høje elektriske ledende genstande, såsom lygtepæle, nær eltransmissions-jordkabelanlæg må ikke placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger til beskyttelse mod spændingsstigning i jorden. Se syd for delområde III på Bilag 2c.

7.3. Støjafskærmning, mod eksisterende erhverv, delområde I og II

Der kan etableres støjafskærmning mellem eksisterende erhverv inden for område Ia og nye boliger i delområde I og II.

Støjafskærmningen kan opføres som enten støjskærm eller støjvold.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj vil danne baggrund for sagsbehandling vedrørende aktiviteter i og uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre støjafskærmning i det omfang det kræves/ønskes.

7.4. Støjafskærmning, område III

Der kan etableres støjafskærmning til sikring af støjfølsomme anvendelser.

Støjafskærmningen kan opføres som enten støjskærm eller støjvold.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

7.5. Beplantning af støjafskærmning

Støjskærme må kun fremtræde med stedsegrønne klatreplanter, der giver afskærmningen et naturligt, begrønnet præg.

Støjvolde må kun fremstå, som naturligt landskabelement, der udføres med blød afrunding og tilsås med græsser.

Støjvolde kan endvidere beplantes med naturligt hjemmehørende træer og buske.

7.6. Afskærmende beplantning

Der udlægges areal til afskærmende beplantning med en bredde på 3 m i form af en grøn byrand, med en placering som vist i princippet på Bilag 3.

Afskærmende beplantning skal etableres som en varieret beplantning bestående af naturligt hjemmehørende træer og buske, herunder blomstrende buske, træer eller frugttræer.

Under 60 kV luftledningen i delområde III, og 20 meter på begge sider af ledningerne, må beplantningen maksimalt være/blive 3 m høj. Se evt. Bilag 2C.

Høje genstande som fx. træer, nær 150 kV luftledningsanlæg skal som minimum placeres i en afstand på træets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget.

7.7 Terrænregulering, udførelse

Inden for delområde I og II kan der terrænreguleres op til kote 6,0 i forbindelse med bygge- og modning. I forbindelse med anlæggelse af regnvandsbassiner, kan der terrænreguleres nedad i det omfang der er behov for.

Regnvandsbassiner skal etableres med et skråningsanlæg på maksimalt 1:5.

Terrænet skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger (større niveauforskel end 1,5 m) skal ske med skråninger og støttemure.

Inden for lokalplanens øvrige delområder må der ske terrænreguleringer på $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1,0 m.

Den afskærmende beplantning skal afskærme / opbløde bygningsvolumener visuelt set fra Søndervig Landevej.

Ved naturligt hjemmehørende træer og buske kan Miljøstyrelsens publikation "40 Danske træer og Buske" være inspiration. Publikationen beskriver både hvor og hvilke jordbundstyper, der enkelte arter trives i, samt deres højde, blomstring mv. <https://mst.dk/media/114243/40-danske-traeer-ogbuske.pdf>

Beplantning af grøn byrand stilles som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for hvert delområde.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vej- og stiadgang

Vej- og stiadgange skal etableres fra Klostervej i princippet som vist på Bilag 3.

Parceller, indenfor delområde I med facade langs Klostervej, kan få en overkørsel hertil.

Med "i princippet" menes at adgangene kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige projektering.

8.2. Vej- og stiudlæg

Veje udlægges med en minimumsbredde på 8 m og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 m samt fortov i minimum en side.

Med "i princippet" menes at den endelige placering af veje og stier ikke fastsættes i lokalplanen, men fastsættes i henhold til vejreglerne i forbindelse med områdernes disponering.

Der skal sikres en stiforbindelse med en udlægsbredde på minimum 3 m.

Stiforbindelser anlægges med en placering som vist i princippet på Bilag 3. Udover den udlagte stiforbindelse kan der indenfor lokalplanområdet etableres rekreative stier.

Fortove og stier skal etableres med fast belægning. Rekreative stier kan dog etableres med grus, stenmel eller tilsvarende permeabel belægning.

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

Rektangulære vendepladser skal minimum være 15x15 m.

Runde vendepladser skal minimum være $D=17,5$ m.

8.3. Parkering

Der skal udlægges areal til parkering på egen grund svarende til

- 1½ plads pr. tæt-lav bolig
- 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
- 1 p-pladser til erhverv pr. 25 m² etageareal til Restauranter, forsamlingsbygninger o. lign.
- 1 p-pladser til erhverv pr. 30 m² etageareal til butikker
- Ved øvrige erhverv fastsættes krav til parkering ud fra en konkret vurdering.

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til minimum 1½ p-plads pr. bolig enten som fælles parkering eller som individuel parkering ved den enkelte bolig.

Se desuden §10.2 vedr. befæstelse af køre- og parkeringsarealer.

Jævnfør Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020) skal beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser forberede alle parkeringspladser til ladestander.

Bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, skal etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsanlægget og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestander.

Ved ibrugtagning af boligerne skal mindst 1 p-plads pr. bolig være anlagt.

Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkeringen etableres.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

8.4. Varelevering

Trafik i tilknytning til varelevering skal, så vidt muligt, adskilles fra de handlende trafikanter, på gåben, cykel og i bil.

Arealer til bakkemanøvre i tilknytning til varelevering skal holdes adskilt fra den øvrige trafik.

Politiets godkendelse af den trafikale løsning bør indhentes, i forbindelse med byggesagsbehandlingen og områdets disponering, herunder placering og udformning af arealer til parkering og varelevering.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Regnvandshåndtering

Håndtering af regnvand må kun ske ved nedsivning inden for lokalplanområdet, eller ved afledning via forsinkelse til privat anlæg mod øst.

Såfremt der ikke kan nedsives i området, skal der etableres et vådt regnvandsbassin, som kan rense og forsinke vandet, før det ledes videre til grøftesystemer øst for lokalplanområdet.

Afledning af overfladevand fra befæstede arealer kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven og der vil i tilknytning hertil blive stillet krav til etablering af et vådt rensbassin og neddrøsing af den afledte vandmængde.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området – delområde I

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag.

Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

*Se de generelle rammebestemmelser i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021:
<https://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/5096>*

Eksisterende virksomhed inden for delområde Ia kan fortsætte som hidtil. Etablering af boliger forudsætter støjafskærmning.

10.2. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området – delområde III

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, dog kan der etableres erhverv i miljøklasse 4 under forudsætning af at de vejledende støjkrav ved følsom anvendelse kan overholdes.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden. Se de generelle rammer i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan.

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier.

Det kan betyde, at f.eks. ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser. Eller at vareindlevering skal indrettes således, at det medføre mindst mulige gener for naboerne.

10.3. Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier og sker affaldshåndtering, skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning.

10.4. Opbevaring af olie, kemikalier o. lign.

Olie, kemikalier og lignende skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placerede under tag og beskyttet mod vind og vejr. Beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Befæstelseskravet stammer fra Ringkøbing-Skjern Kommuneplans retningslinje vedr. krav til virksomheder i nye rammeområder indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsområder.

<https://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/5093>

Krav stammer fra Ringkøbing-Skjern Kommuneplans retningslinje vedr. krav til virksomheder i nye rammeområder indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsområder.

<https://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/5093>

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde II.

Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for eksisterende områder eller områder med blandet anvendelse.

Der fastsættes således alene bestemmelser om oprettelse af grundejerforening for boligområdet inden for delområde II.

11.2 Oprettelse

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

11.3. Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Ringkøbing-Skjern Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.4. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, regnvandsbassiner og lign., fællesanlæg og stier.

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5. Vedtægter

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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsens spildevand er tilsluttet kloaksystemet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.2. Støjafskærmning, delområde I og II

Ny støjfølsom anvendelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra eksisterende erhverv kan overholdes.

Hvis det i forbindelse med myndighedsbehandlingen af ny bebyggelse viser sig, at støjbelastningen overstiger de fastsatte grænseværdier for virksomhedsstøj, skal der etableres støjafskærmning, jf. lokalplanens § 7.3.

12.3. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt og udlagt parkering som anført under lokalplanens § 8.3.

12.4. Grøn byrand

Ny bebyggelse i delområde, I, II og III, må ikke tages i brug, før der er anlagt grøn byrand i overensstemmelse med lokalplanens § 7.6.

Hvis vejrmæssige forhold begrunder det, kan beplantningen dog udsættes mod en garanti-stillelse.

12.5. Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens §§ 7.1 og 7.2.

12.6. Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret regnvandsløsning i overensstemmelse med lokalplanens § 9.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 24, Boligområder, centerområde, off. områder, erhvervsområder i Kloster

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 491 ophæves lokalplan 24, "Boligområder, centerområde, off. områder, erhvervsområder i Kloster", godkendt d. 20.02.1986, for det område, der er omfattet af lokalplan 491.

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 med videre - 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.

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. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2023.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

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

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

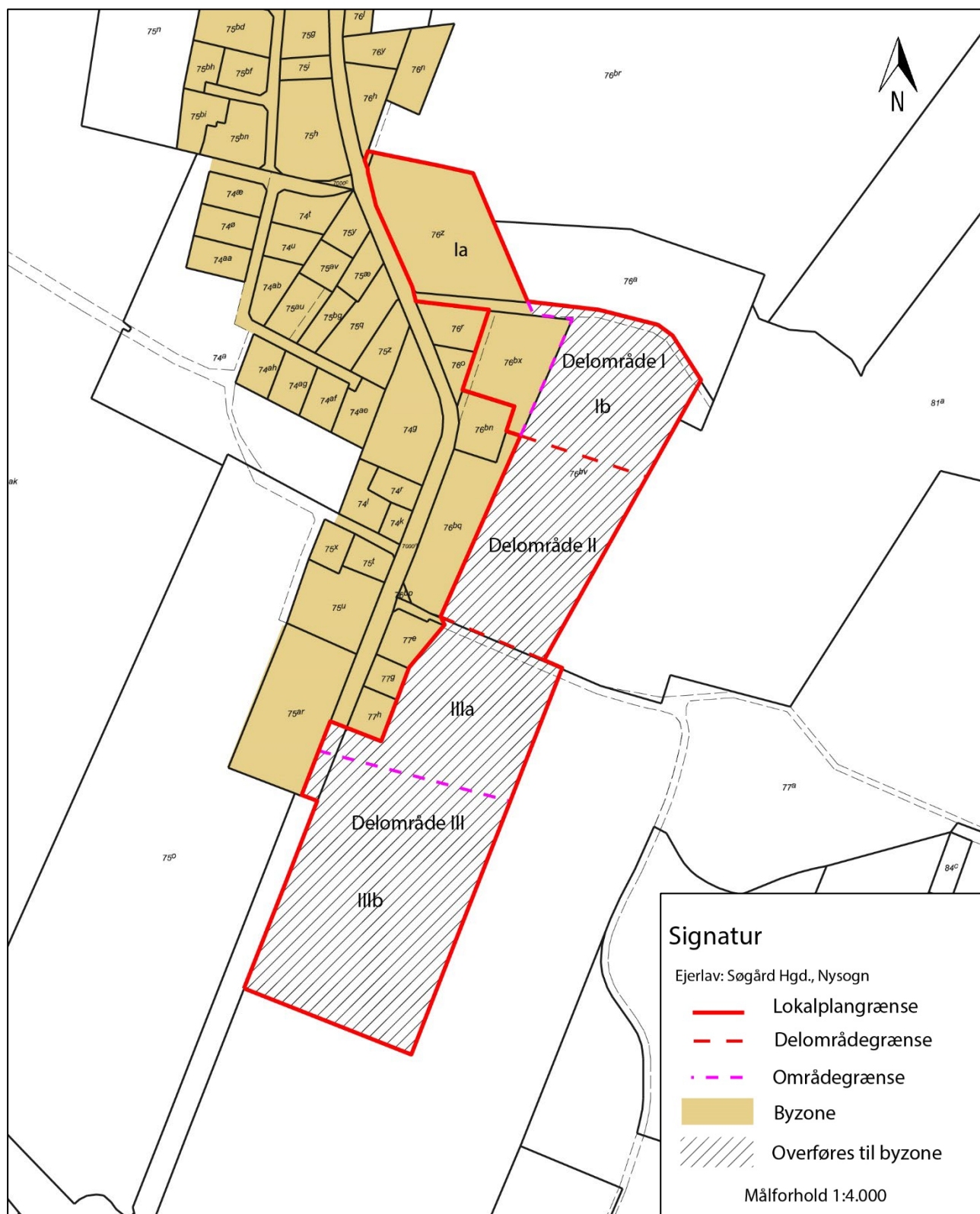
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

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

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 491

Byudvikling i det sydlige Kloster



Eksisterende forhold: Bilag 2A

Lokalplan nr. 491

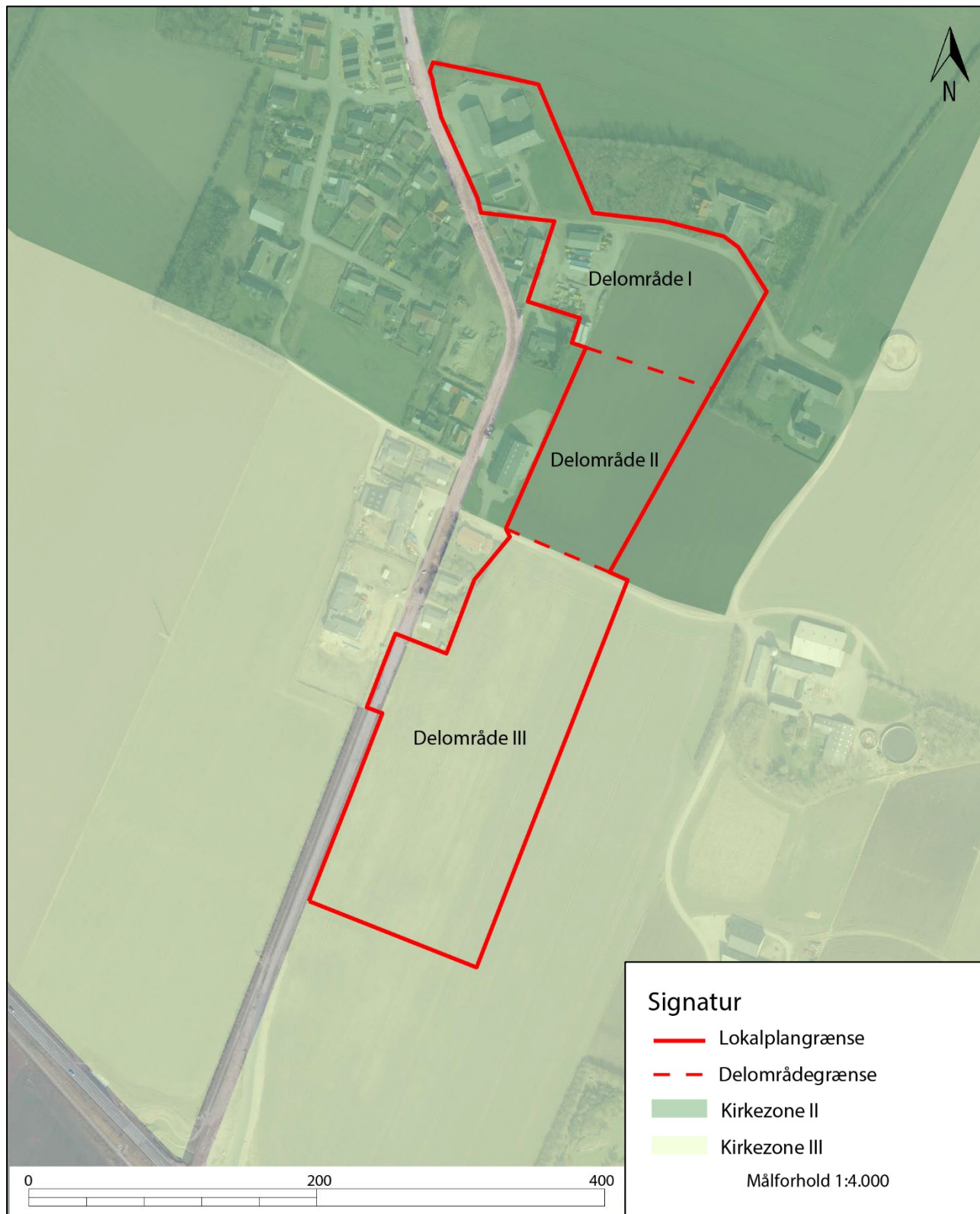
Byudvikling i det sydlige Kloster



Eksisterende forhold: Bilag 2B

Lokalplan nr. 491

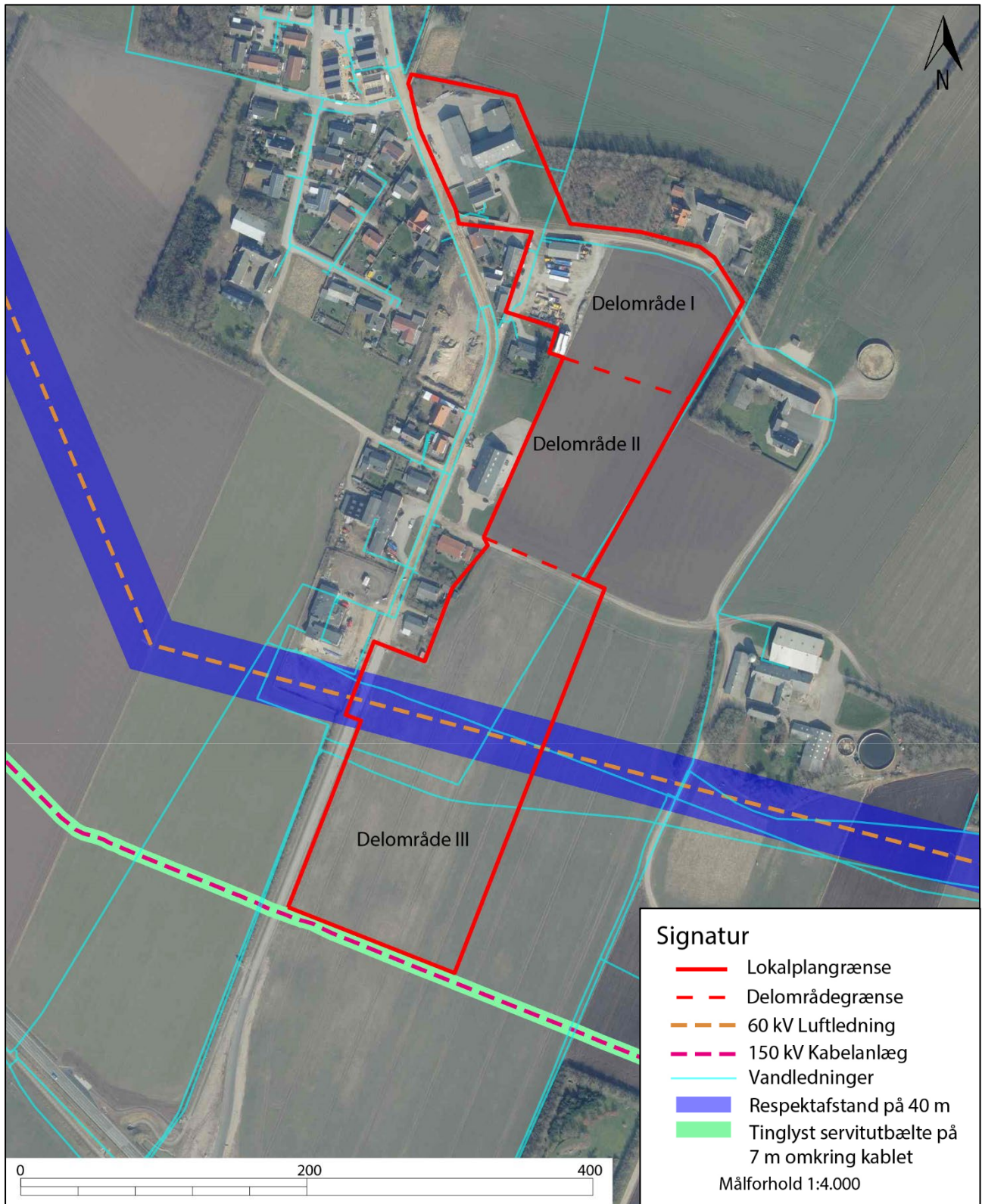
Byudvikling i det sydlige Kloster



Eksisterende forhold: Bilag 2C

Lokalplan nr. 491

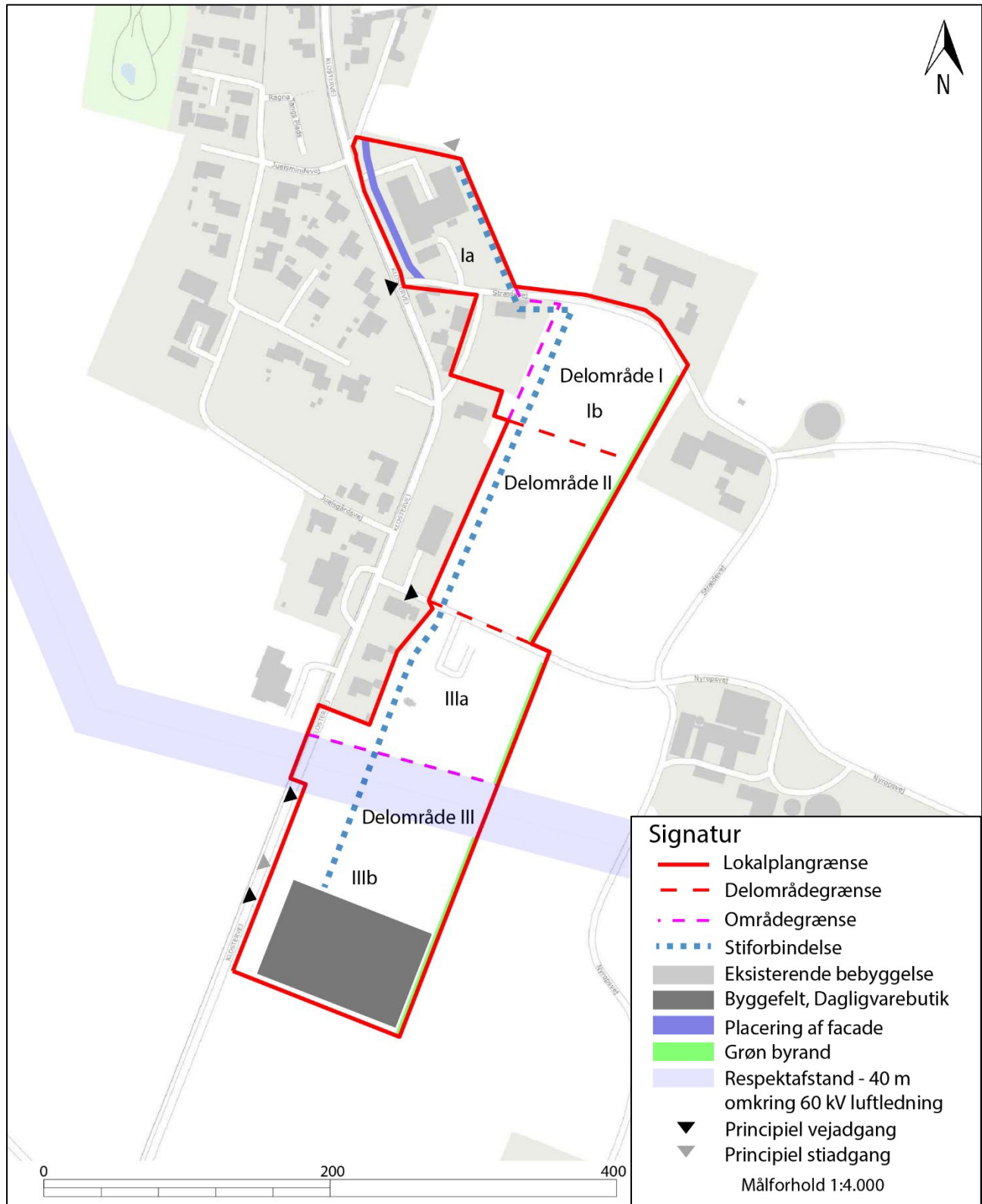
Byudvikling i det sydlige Kloster



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 491

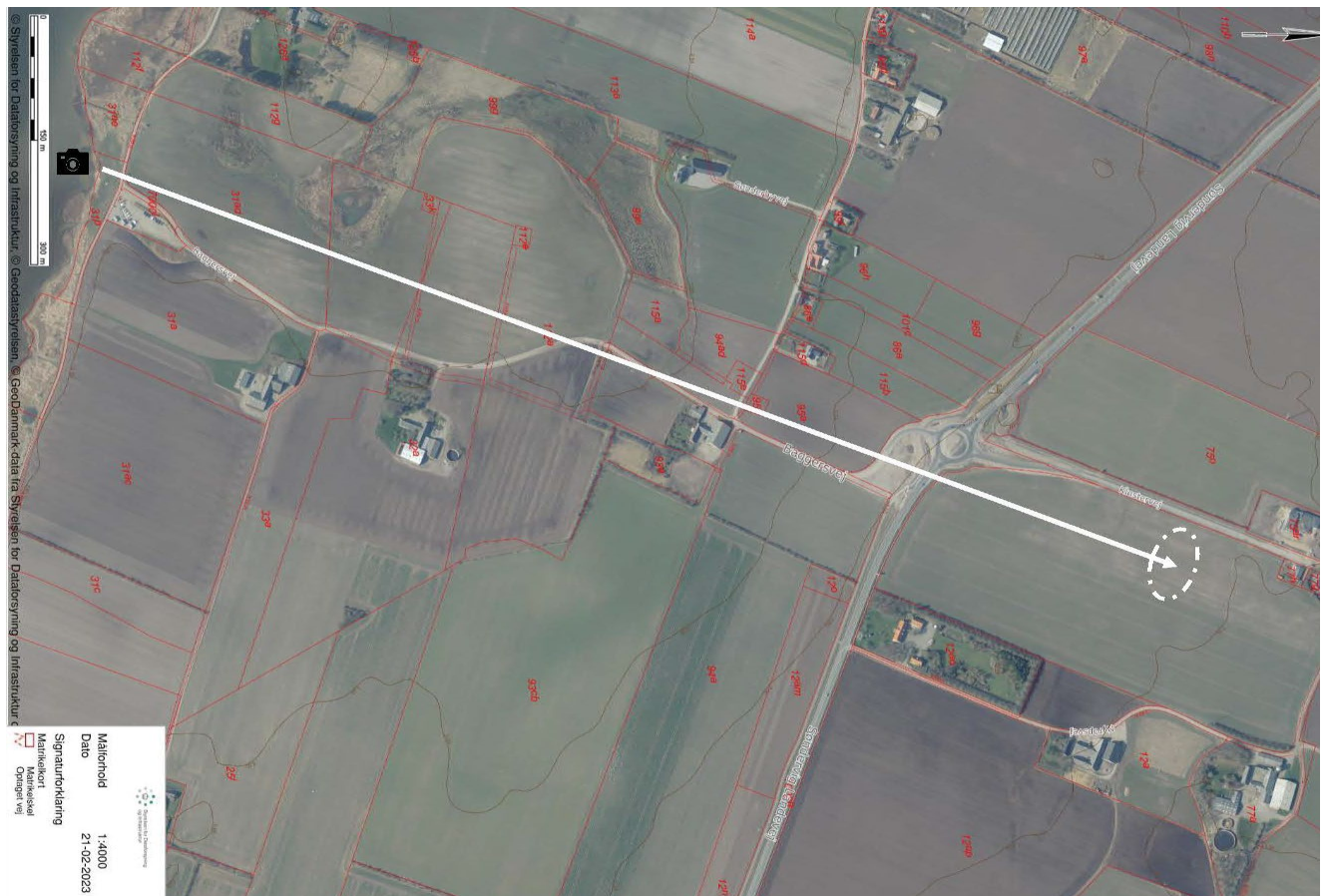
Byudvikling i det sydlige Kloster



Visualisering fra Ringkøbing Fjord: Bilag 4

Lokalplan nr. 491

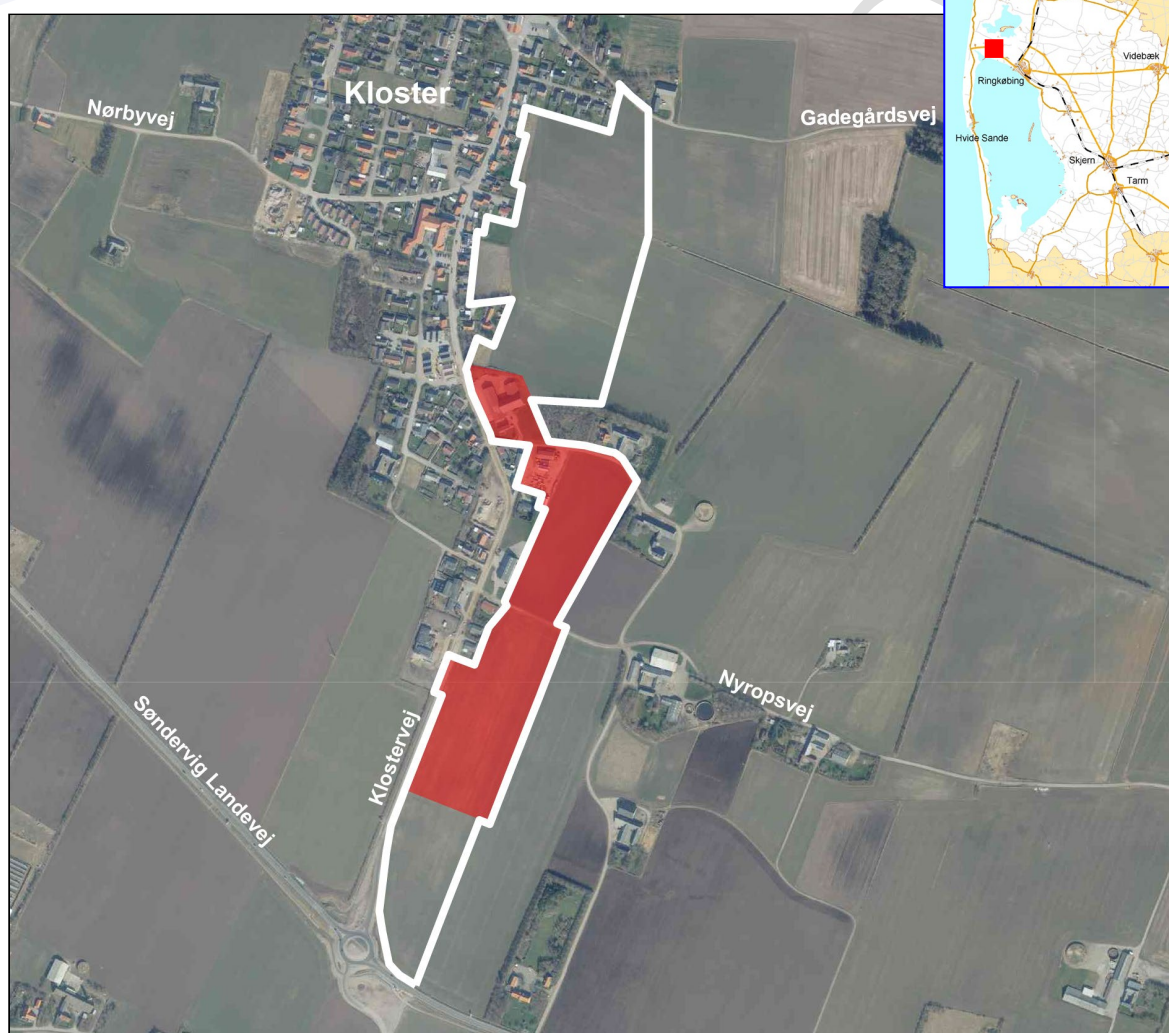
Byudvikling i det sydlige Kloster



Screening

af Forslag til Lokalplan nr. **491** og Tillæg nr. **36** til Kommuneplan 2021-2033 for et område til **Byudvikling i det sydlige Kloster**

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 4 af 03/01/2023)



© Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

5. juni 2023



Ringkøbing-Skjern Kommune

Hvad er en screening af planforslag efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)?

Folketinget har vedtaget Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LBK nr. 4 af 03/01/2023.

§ 8 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal 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

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 9 De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 3, jf. § 10. Kriterierne er indarbejdet i nedenstående tjekliste, som benyttes ved screeningen.

Høring af berørte myndigheder

Andre myndigheder, hvis område berøres af et planforslag, skal høres inden kommunen kan afgøre, om der skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 32, stk. 3, nr. 1.

Samlet vurdering af screening

Tjeklistens resultat sammenfattes i en samlet vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Heri er der taget højde for svarene indkommet fra berørte myndigheder.

Resultater screening i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentligt gøres med en begrundelse for afgørelsen.

Miljøvurdering

Resultater screening i, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljørapport.

I miljørapporten vurderes planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljørapporten.

Screening af Lokalplan 491 og Kommuneplantillæg nr. 36 til Kommuneplan 2021-2033 for et område til Byudvikling i det sydlige Kloster

Beskrivelse af planen¹

Planerne udlægger et område til byudvikling i det sydøstlige Kloster, i form af en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen. Screeningen dækker begge planer.

Baggrunden er et ønske om at give mulighed for at flytte den eksisterende dagligvarebutik til en ny placering med mere tidssvarende rammer og udviklingsmuligheder, tættere på Søndervig Landevej. Den eksisterende bymidte nedlægges og der udlægges et nyt lokalcenter. Lokalcenteret vil omfatte den hidtidige bymidte, samt delområdet der ønskes anvendt til centerformål og forbindelsen mellem disse langs Klostervej.

Planlægningen skal give mulighed for at etablere en moderne dagligvarebutik på 1.200 m² med tilhørende parkering og tankanlæg.

Med planlægningen udlægges også et nyt boligområde med mulighed for et varieret udbud af boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, inkl. mulighed for etablering af fritidsboliger og camping, samt områder til blandet bolig- og erhverv. I Kommuneplanlægning udlægges der rammer til rekreativt formål, der kan understøtte turismen, både nord og syd for lokalplanafgrænsningen.

Afgrænsningen af kommuneplantillægget fremgår med hvid kant på forsidekortet og lokalplanområdet er vist med rød farve.

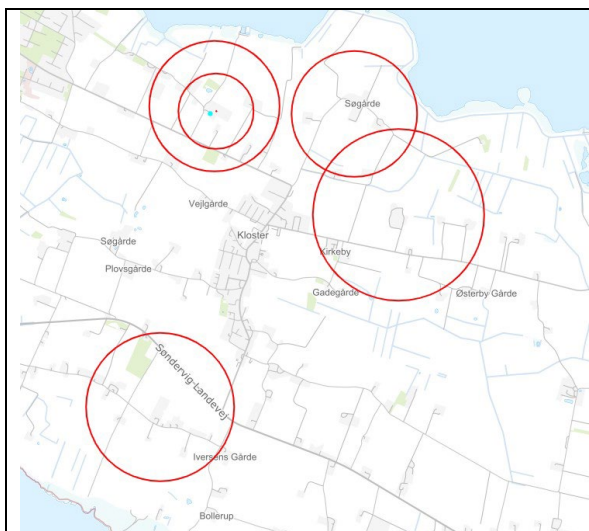
| Er der obligatorisk miljøvurderingspligt? | | | |
|---|-----------|------------|---|
| I dette skema foretages en vurdering af planen/planerne i forhold til lovens § 8, stk. 1. | | | |
| Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 2 | Ja | Nej | Bemærkninger |
| Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (§ 8, stk. 1, nr. 2) | | X | Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord, der ligger ca. 450 m nordøst for kommuneplantillægget og 620 m nordøst for lokalplanområdet. Mellem planområderne og Natura2000 området ligger store dele af den eksisterende by. Derfor vurderes det, at realiseringen af planlægningen ikke vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde. |
| Kan planen beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier? | | X | Det vurderes at området ikke er egnet som yngle- eller fourageringsområde for Bilag IV arter. Se nedenunder vedr. "Plante og Dyreliv" |
| Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 1 og 3 | Ja | Nej | Bemærkninger |
| Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2? | X | | Nærværende Lokalplan 491 og Kommuneplantillæg nr. 36 omhandler |

¹ Når der i det videre i skemaerne står planen, menes der plan i bred forstand. Det kan f.eks. både være en lokalplan, et kommuneplantillæg eller et varmeprojekt.

| | | | |
|--|---|--|--|
| | | | fysisk planlægning og sætter rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af bilag 2, pkt. 10b "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg" samt pkt. 12d "Permanente campingpladser" |
| <i>Hvis ja: Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder planen mindre ændringer i sådanne planer? (§ 8, stk. 2, nr. 1)</i> | X | | Nærværende Lokalplan 491 og Kommuneplantillæg nr. 36 fastlægger alene anvendelsen af et mindre område i Kloster. Der vurderes derfor at være tale om en plan på lokalt niveau, hvorfor der skal gennemføres screening. Denne fremgår nedenfor. |
| <i>Hvis nej: Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan planen forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2)</i> | | | |

| Screening af planen | | | | | |
|--|-------|--------|------|-----|---------|
| Nedenfor gennemføres en screening af planen for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 2. | | | | | |
| Har planen væsentlig indvirkning på miljøet? | | | | | |
| Risikovurdering | Lille | Middel | Stor | NEJ | POS |
| GRUNDEVAND | | | | Nej | Positiv |
| Indebærer planen risiko for indvirkninger på grundvandsressourcens kvalitet og omfang? | x | | | | |
| <p><i>Bemærkninger:</i> Planområdet ligger i sin helhed indenfor område med særlige drikkevands-interesser, en del af det nordlige område desuden indenfor nitratfølsomt indvindingsområde og indsatsområde mht nitrat.</p> <p>Indenfor indsatsområdet udlægges der arealer til rekreative formål, blandet bolig og erhverv og boligformål. Indenfor området med særlige drikkevandsinteresser gives der desuden mulighed for at etablere detailhandel, blandede byfunktioner, boliger mv.</p> <p>Kommuneplantillægget og lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer at der ikke kan etableres grundvandstruende aktiviteter.</p> <p>Det vurderes derfor, at påvirkningen af grundvandsressourcen ikke vil være væsentlig.</p> | | | | | |
| OVERFLADEVAND | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Indebærer planen risiko for væsentlig forøgelse af udledning af overfladevand? (fra p-arealer, udendørsproduktionsarealer, ect.) | X | | | | |
| <p><i>Bemærkninger:</i> Ved de nye udviklingsområder, vil der blive etableret mere befæstelse på eksisterende landbrugsarealer.</p> <p>Kloster er jf. Spildevandsplanen fælleskloakeret, og planlagt separatkloakeret. Dele af lokalplanens nordlige område er udpeget som områder, der kan blive udsat for oversvømmelse i henhold til kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning. Der er ikke mulighed for nedsivning i lokalplanens nordlige område, som skal separatkloakeres. Der skal også etableres et vådt regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.</p> <p>I lokalplanens sydlige område, er det byggemodnerens opgave at foretage en jordbundsundersøgelse, med henblik på at afgøre om der kan ske nedsivning af overfladevand på egen grund. Såfremt jordbundsundersøgelsen påviser, at nedsivning på egen grund ikke er mulig, skal der også hér etableres et vådt regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.</p> | | | | | |

| | | | | | |
|--|-------|--------|------|-----|---------|
| I regnvandsbassinerne kan vandet renses og ledes videre til grøftesystemer mod øst. | | | | | |
| Aflledning af overfladevand fra befæstede arealer kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven og der vil i tilknytning hertil blive stillet krav til etablering af et vådt rensedbassin og neddrøsling af den afledte vandmængde. | | | | | |
| JORD | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Er der risiko for konflikt med kendte jordforureninger i området eller tilstødende arealer? | | | | X | |
| <p><i>Bemærkninger:</i> Der er ikke registreret jordforurening indenfor planområderne. Dog er delområde Ia og dele af delområde Ib medtaget i områdeklassificeringen, i det arealerne allerede ligger i byzone.</p> <p>Hvis der stødes på forurening ifm. byggemodning skal dette håndteres iht. de gældende regler miljølovgivningen.</p> <p>Det vurderes ikke at være en væsentlig påvirkning.</p> | | | | | |
| LUFT | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Indebærer planen risiko for uhensigtsmæssig placering af luftforurenende aktiviteter? | | | | X | |
| Hvis der er luftforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen? | X | | | | |
| <p><i>Bemærkninger:</i> Der gives ikke mulighed for erhverv eller andre aktiviteter, der kan påvirke omgivelserne med emissioner over de vejledende miljøkrav.</p> <p>Kloster Auto (Klostervej 3) ligger ca. 50 m. fra nyt boligområde, mellem værkstedet og det nye boligområde ligger eksisterende boliger langs Klostervej. Autoværkstedet er ikke godkendelsespligtigt.</p> <p>Jf. Håndbog om Miljø og Planlægning bør der være en afstand på minimum 100 meter mellem ikke godkendelsespligtige værksteder og følsom anvendelse. Den anbefalede afstand skyldes dels hensyn til støj og dels hensynet til emissioner.</p> <p>Autoværkstedet er begrænset i deres aktiviteter i dag pga. afstanden til eksisterende boliger. Kommunens miljøafdeling har ikke kendskab til forhold og har ikke modtaget klager, der gør at det vurderes at være væsentlige gener fra værkstedet.</p> <p>På den baggrund vurderes det ikke autoværkstedets aktiviteter medfører væsentlige gener i forhold til de nye boligområder.</p> | | | | | |
| LUGT-GENER | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af lugtforurenende aktiviteter? | | | | X | |
| Hvis der er lugtforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen? | | | | x | |
| <p><i>Bemærkninger:</i> Der gives ikke mulighed for erhverv eller andre aktiviteter, der kan påvirke omgivelserne med væsentlige lugtemissioner.</p> <p>Der er ikke husdyrbrug indenfor en afstand der vil påvirke ind i området. Tilsvarende vil området ikke påvirke eksisterende husdyrbrugs udviklingsmuligheder.</p> | | | | | |

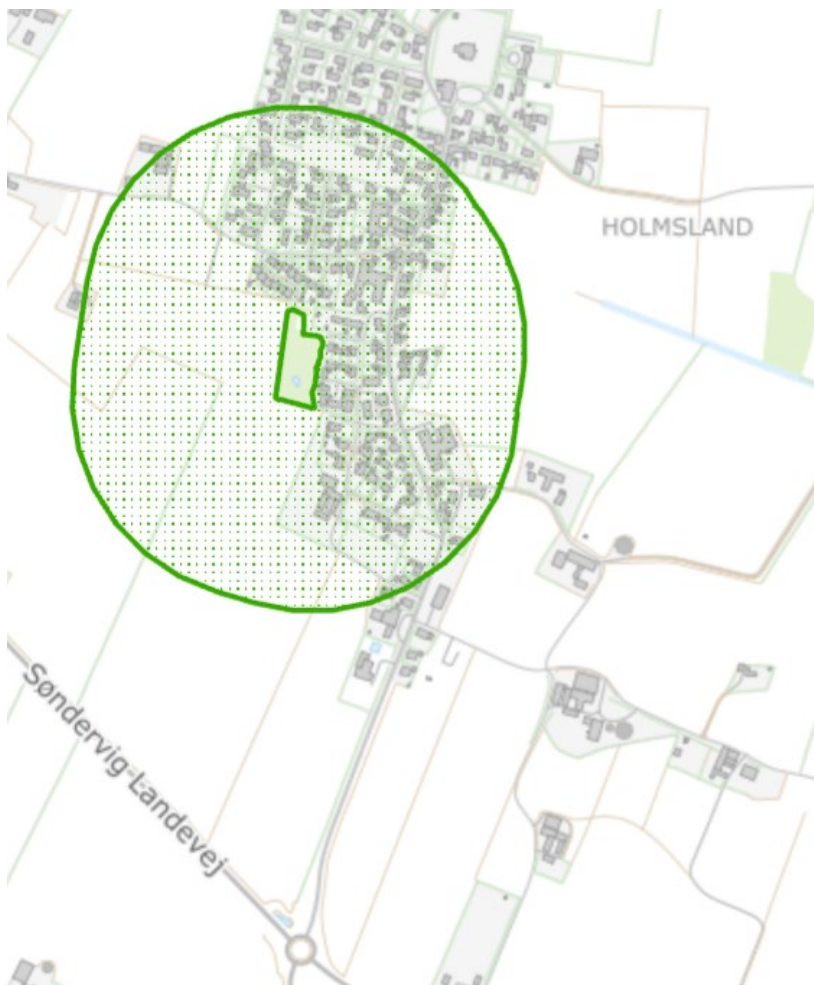


Kort der viser eksisterende husdyrbrug med konsekvenszoner.

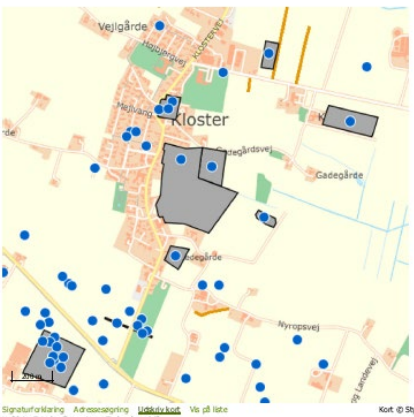
| STØJ-GENER | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
|---|-------|--------|------|-----|---------|
| Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af støjforurenende aktiviteter? | X | | | | X |
| Hvis der er støjforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen? | X | | | | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | |
| <p>Butikker der får leveret varer før kl. 07.00 bliver betragtet som miljøklasse 4 i Håndbog om Miljø og Planlægning. Med etablering af en ny butik kan varelevering osv. placeres og afskærmes således at der ikke vil være støjgener ved de kommende boliger. Butikken er i dag placeret tæt på boliger og anden følsom anvendelse, en flytning til en ny placering, hvor der er mulighed for etablering af afskærmning, kan derfor forbedre de nuværende forhold. Disponeringen af arealerne omkring varelevering og afskærmning mm. kan betyde en minimeret belastning af nærmeste boliger. Autoværkstedet – se herover vedr. lugt.</p> | | | | | |
| TRANSPORT | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Indebærer planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger i art og mængde af transport? (Luftforurening, ressourceforbrug og klima) | X | | | | X |
| Har art og mængde af transport i området betydning for planen? | | | | X | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | |
| <p>Transport (inkl. lastbiler) til eksisterende dagligvarebutik sker i dag gennem byen via Klostervej. Denne trafik flyttes således at den ikke længere påvirker byen.</p> <p>Ikke væsentlig.</p> | | | | | |
| FORSYNING | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Indeholder planen risiko for at udlægge et område uden miljørigtig forsyning af el, varme, vand og kloak? | | | | X | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | |
| <p>Udbygningsområderne etableres i tilknytning til eksisterende byzone med den nødvendige forsyning. Se desuden ovenstående punkt vedr. regnvandshåndtering.</p> | | | | | |
| DYRE OG PLANTELIV | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
| Indeholder planen risiko for ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr? (ex. spredningskorridorer og fauna-passager) | x | | | | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | |
| <p>Kloster by og de nye områder ligger indenfor udbredelsesområdet for visse flagermusarter, odder, markfirben, spidssnudet frø og strandtudse. Der er ikke på Miljøportalens naturdatabase registreret fund af Bilag IV arter indenfor området.</p> <p>Alle byudviklingsområderne ligger på eksisterende landbrugsareal (marker), uden væsentlige naturinteresser. Arealerne vurderes ikke at være potentielle væsentlige fouragerings- eller yngle-</p> | | | | | |

områder for Bilag IV arter.

Der er registreret en helt ny skovbyggelinje fra en kommunalt ejet skov mod nordvest. Skovbyggelinjen går indover planområdet – se kortet herunder. Men som følge af at der er eksisterende og sammenhængende lovligt byggeri mellem skoven og planområdet vil planområdet ikke være omfattet af beskyttelsen (husrækkereglen). Forbuddet mod byggeri gælder kun mellem det lovligt etablerede byggeri og skoven.



| BY-MILJØ / ÅBEN LAND | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv |
|--|-------|--------|------|-----|---------|
| Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bymiljø/ åben land? | | X | | | x |
| <p><i>Bemærkninger:</i></p> <p>Bymiljø Der ændres med planerne for mulighed for størrelse og placering af detailhandel (dagligvarer) i Kloster. Således bliver der mulighed for at flytte den eksisterende dagligvarebutik ca. 1 km mod syd. Der udpeges desuden et samlet udlæg til lokalcenter til erstatning af det mindre nuværende midtbyområde, derved reduceres butiksstørrelserne til dagligvarer fra 1.500 m² til 1.200 m². Desuden fastsættes der en maks. grænse for det samlede butiksareal til 2.000 m². Det vurderes at være positivt, at ændringen fremtidssikrer muligheden for dagligvareforsyningen i Kloster.</p> <p>Landskab Kloster by og udviklingsområderne ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen og "Geologisk bevaringsværdi", en mindre del af det rekreative område mod syd ligger inden for udpegningen til "Større sammenhængende landskaber".</p> <p>Jf. Planlovens §16 stk. 4 skal der i redegørelsen til lokalplanforslaget oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Der er i lokalplanen desuden indarbejdet bestemmelser således at det sikres, at bebyggelse mv. i de nye områder indpasses i landskabet.</p> | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|-------|--------|------|-----|---------|--|--|--|--|
| <p>Jf. retningslinjen for den geologiske bevaringsværdi skal geologien tillægges stor vægt, så landskabsformer og blottede profiler, som afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bevares og beskyttes. Dette hensyn indarbejdes i lokalplanen. Kommuneplantillæg og lokalplan er ikke i strid med retningslinjen.</p> <p>Jf. retningslinjen for de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse af landskabets kulturværdier og visuelle sammenhænge prioriteres højt. Derfor skal de større sammenhængende landskaber så vidt muligt friholdes for nye, større tekniske anlæg og større byggerier, der udgør en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber. Udlæg af et rekreativt område med mulighed for etablering af turistrelaterede aktiviteter er ikke i strid med retningslinjen.</p> <p>Det vurderes, at lokalplanens redegørelse for påvirkningen af kystlandskabet, og de hensyn der varetages der i, sikrer at påvirkningen ikke er væsentlig.</p> <p><i>Den eksisterende dagligvarebutik blokerer for udsynet til Kloster Kirke, som vil blive langt mere synlig, såfremt dagligvarebutikken kan etableres i det sydlige Kloster og den eksisterende bebyggelse kan fjernes.</i></p> | | | | | x | | | | |
| BOLIG-MILJØ | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv | | | | |
| Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bolig-miljø? | X | | | | | | | | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | | | | | |
| Udsigten fra de eksisterende boliger langs Klostervej vil blive reduceret ved etablering af det nye byområde. Det vurderes dog at påvirkningen ikke er væsentlig. | | | | | | | | | |
| KULTURLIV | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv | | | | |
| Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende kulturliv? | | | | X | | | | | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | | | | | |
| Der sker ingen påvirkning eller ændring af det eksisterende kulturliv. | | | | | | | | | |
| FRITIDSLIV | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv | | | | |
| Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende fritidsliv? | X | | | | X | | | | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | | | | | |
| Planlægningen giver mulighed for etablering af nye rekreative muligheder, fritidsaktiviteter, til gavn for både de fastboende og turismen i området. <p>Det vurderes ikke at påvirkningen er væsentlig.</p> | | | | | | | | | |
| KULTURARV, ARKITEKTONISK/ARKÆOLOGISK ARV | Lille | Middel | Stor | Nej | Positiv | | | | |
| Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende forhold? | X | | | | | | | | |
| <i>Bemærkninger:</i> | | | | | | | | | |
| Der er på Kulturarvsstyrelsens "Fund og fortidsminder" registreret fund og ikke fredede fortidsminder. | | | | | | | | | |
|  <p>07.12.2022 15:38 Sag på Kort</p> <p>Senest ifm. projekternes realisering bør der derfor foretages en forundersøgelse af arealerne og eventuelle fund vil blive håndteret efter museumsloven.</p> <p>På den baggrund vurderes det at påvirkningen ikke vil være væsentlig.</p> | | | | | | | | | |

Høring af berørte myndigheder

Nedenstående vurderes at være berørte myndigheder foruden Ringkøbing-Skjern Kommune:

- Ringkøbing-Skjern Museum / ArkVest
- Ribe Stift
- Midt- og Vestjyllands Politi
- Energinet

ArkVest er kommet med bemærkninger og påpeger, at de ikke kan give en udtalelse til lokalplanen, om frigivelse af arealerne, uden en forundersøgelse. Ansøger er blevet informeret om dette og har til hensigt at kontakte museet med henblik på at få udarbejdet en sådan forundersøgelse, så arealerne forhåbentlig kan frigives.

Ribe Stift er sammen med Den Kongelige Bygningsinspektør kommet med bemærkninger og ser positivt på, at Brugsen flyttes væk fra den eksisterende placering lige syd for kirken, da dette vil have stor betydning for kirkens nære omgivelser.

Midt- og Vestjyllands Politi er kommet med bemærkninger, herunder at de ser positivt på, at der er skabt mulighed for at etablere autocamperpladser og at der stilles krav om vendepladser til store køretøjer.

Energinet er kommet med bemærkninger, herunder ønsker de at der i lokalplanens redegørelse tilføjes et afsnit om at der skal søges om dispensation ved Energinet, såfremt man ønsker at etablere beplantning, skovrejsning, vej anlæg/cykelstier/stier/regnvandsbassiner, andre anlæg og bygninger eller gennemføre terrænregulering inden for deklaraationsområdet på 7 meter på begge sider af jordkabelanlægget. Dette er blevet tilføjet både lokalplanens redegørelse og kommuneplantillægget.

Samlet vurdering af screeningen

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planerne i henhold til ovenstående screeningskema.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til den landskabelige påvirkning, håndtering af overfladevand, samt sikring af grundvandet.

Den landskabelige påvirkning er der redegjort for i lokalplanen, hvor det vurderes at påvirkningen ikke vil være væsentlig.

Den forøgede mængde af overfladevand i lokalplanområdet vil blive håndteret med lokalplanens bestemmelser og udarbejdelsen af et nyt tillæg til spildevandsplanen.

Hensynet til sikring af grundvandet er reguleret i både kommuneplantillæggets rammebestemmelser samt i lokalplanbestemmelserne med fastsættelse af krav om, at virksomheder og aktiviteter indenfor OSD og indvindingsområdet ikke må være grundvandstruende.

De positive konsekvenser af planernes realisering knytter sig til de forbedrede forhold for fritidsaktiviteter og rekreation, at den eksisterende dagligvarebutik fjernes, så kirken kan blive mere synlig, samt muligheden for at fremtidssikre indkøbsmuligheden i Kloster.

Konklusion på screeningen

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

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

Offentliggørelse

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af planforslagernes vedtagelse og fremlæggelse til offentlig debat.