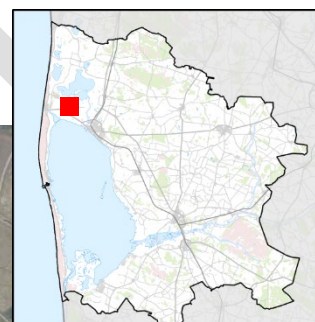


Forslag til

Tillæg nr. 36

til Kommuneplan 2021-2033,
for et område til byudvikling i det sydøstlige Kloster



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

5. juni 2023

Indhold og forord

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Indhold

Forord	2
Redegørelse	3
Bestemmelser	19
Vedtagelsespåtegning	308

Bilag

Ændringer i hovedstrukturen	Bilag 1
Ændringer i hovedstrukturen	Bilag 2
Eksisterende kommuneplanrammer	Bilag 3
Nye kommuneplanrammer	Bilag 4
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 5

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til byudvikling med nye rammer til boliger, blandet bolig og erhverv, centerområde samt rekreative formål i den sydøstlige del af Kloster.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i kommuneplanens hovedstruktur vedrørende retningslinjer for omfordeling af boliggrammer til *Fremtidig byzone* og *Potentielle områder til byformål (perspektivområder)* samt ændring af detailhandelsstrukturen for Kloster.

Rammerne danner udgangspunkt for lokalplanlægningen, da en lokalplan ikke må stride imod kommuneplanen.

Redegørelse

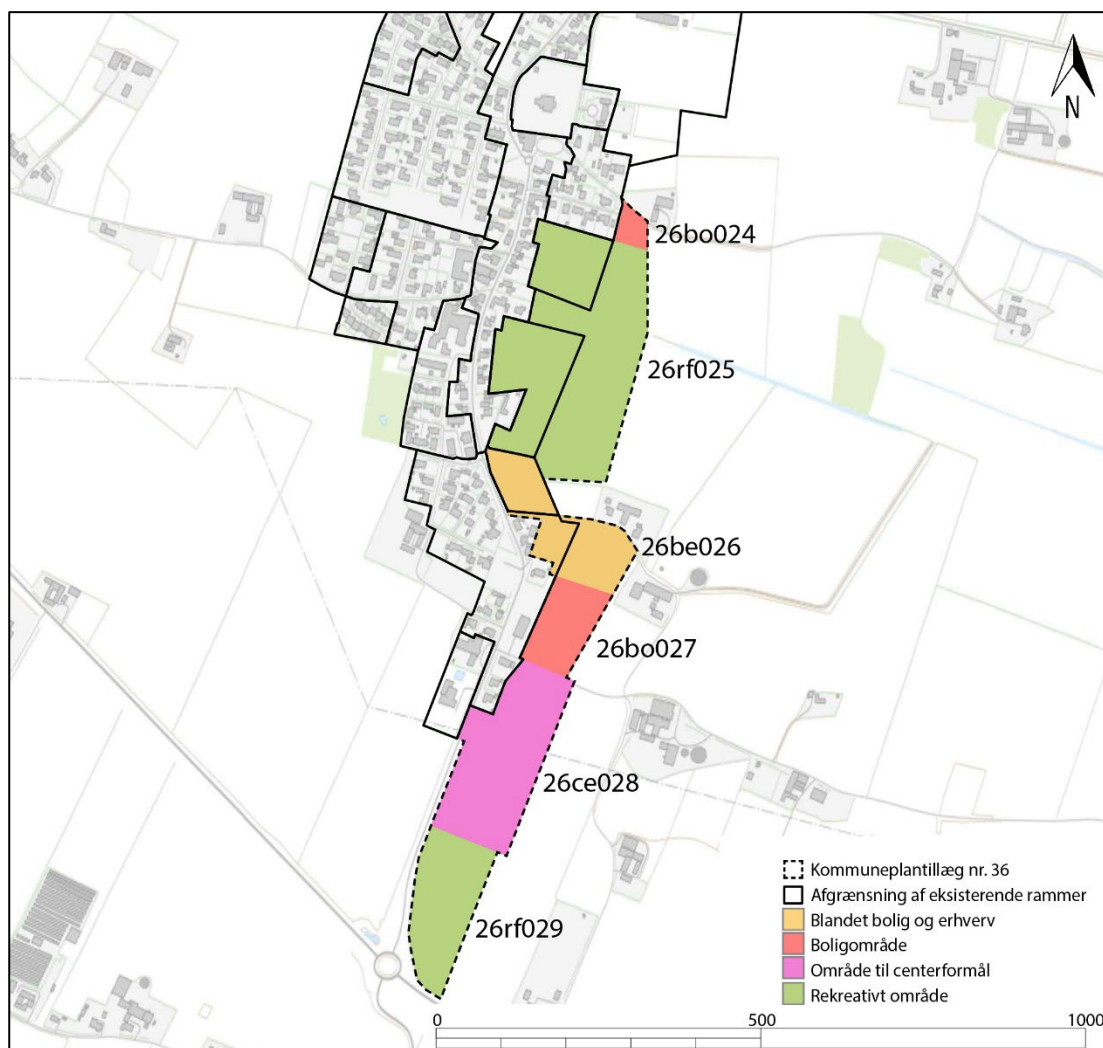
Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 491 efter et ønske om at muliggøre byudvikling i den sydøstlige del af Kloster.

En eksisterende dagligvarebutik ved Kloster Kirke ønskes flyttet til en ny placering længere mod syd, som kan give butikken mulighed for at udvide og opnå nogle tidssvarende udviklingsmuligheder. Herudover er der ønske om udlæg af nye byggegrunde, som sker ved omlægning af eksisterende boliggrammer, fremtidig byzone og perspektivområder.

Der er behov for at ændre retningslinjerne i hovedstrukturen for Byvækst og byudvikling samt for Detailhandel. Der udlægges nye rammer til bolig, blandet bolig og erhverv, centerområde samt rekreative formål. Dette 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.

Kommuneplantillæg nr. 36, se figur 1, omfatter et område på ca. 16 ha. Planområdet udgøres overvejende af dyrkningsarealer. Der er eksisterende erhvervsbygninger til lager og logistik i den centrale del af området. Herudover ligger der en beboelsesejendom på Klostervej 22.



Figur 1 – Afgrænsning af eksisterende rammeområder og nye ramme områder.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Forhold til kommuneplanen

Byvækst og byudvikling

Centralt i Kloster, øst for byen findes fremtidige områder til byzone i form af to rammeområder (26bo013 og 26bo017), der er udlagt til boligformål i forslag til kommuneplan 2021-2033. I forlængelse af rammeområde 26bo013 og 26bo017 mod øst, er et område udlagt til potentiel byzone. Potentielle områder til byzone har et længere perspektiv end den 12-årige periode som kommuneplanen omhandler, inden der reelt set vil være byggemuligheder i området.

En vurdering af kvaliteten, i de eksisterende arealudlæg og dermed byggemuligheder i Kloster, viser at arealerne der er rammelagt til boligformål centralt i Kloster mod øst, ikke er hensigtsmæssigt placeret set i forhold til klimatilpasning.

Med henvisning til terrænforholdene i Kloster under afsnittet Klimasikring (oversvømmelse og erosion) omplaceres rammerne til bolig samt til blandet bolig og erhverv til i den sydlige del af Kloster, hvor det naturlige terræn er højere.

Kommuneplanens retningslinjer for udlæg af arealer til byzone skal ske efter reglerne i planlovens §11a, stk. 1, nr. 1, jf. stk. 6-11 og 13. Kommunalbestyrelsen kan omfordele allerede udlagte arealer til byvækst, og nye arealer til byzone, skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.



Figur 3 - Ovenstående udsnit viser de to rammeområder centralt i Kloster mod øst samt området der er udpeget til potentiel byzone (perspektivområde), i forlængelse heraf.

Med kommuneplantillægget udlægges nye rammer med mulighed for opførelse af boliger på i alt 5,8 ha inden for rammeområderne 26bo024, del af 26be026, 26bo027 og 26ce028, svarende til en boligkapacitet på omkring 40 boliger. De nye rammeudlæg giver dog også mulighed for øvrige anvendelser end boliger i form af butikker, erhverv, autocampingplads mv. Nord og syd for arealet, der lokalplanlægges for, udlægges også to nye rammer; 26rf025 og 26rf029, til rekreative formål, eksempelvis bypark, boldbaner, legepladser og lignende.

Til sammenligning udgjorde de eksisterende rammeområder, 26bo013 og 26bo017, sammen med arealet til "Potentielle områder til byformål" (perspektivområder) 8,6 ha.

Det vurderes, at ændringen er i overensstemmelse med planlovens regler om inddragelse af nye områder til byformål.

Kommuneplantillægget aflyser de eksisterende uudnyttede kommuneplanrammer til boligformål og Potentielle områder til byformål (perspektivområder) i den centrale del af Kloster og udlægger i stedet nye rammer til bolig, blandet bolig og erhverv, samt centerformål, Fremtidig byzone og som vist på Bilag 1 - Ændringer i hovedstrukturen.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Detailhandel

Med dette kommuneplantillæg udlægges et nyt lokalcenter for Kloster, som erstatning for den nuværende bymidte, som fjernes. I det følgende redegøres der for ændringen i detailhandelsstrukturen for Kloster, jf. Planlovens § 11 e, stk. 4 og Vejledningen om detailhandelsplanlægning.

- Der vurderes på omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål fordelt på hovedbutikstyper og omsætning samt på behovet for nybyggeri til butiksformål.
- Det vurderes, hvordan ændringen relaterer sig til målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer.
- Der redegøres for, om planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer konkurrence og et varieret butiksudbud samt bymiljøet.
- Endeligt angives tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

Detailhandelsændringen i nærværende kommuneplantillæg medfører en række opdateringer af Tabel 1 og 2 samt på kort for Kommuneplanens retningslinjer for Detailhandel.

Baggrund

Der findes én eksisterende dagligvarebutik i Kloster. Butikken er placeret centralt i Kloster ved Kloster Kirke, se figur 4.



Figur 4 - Ovenstående foto viser den eksisterende dagligvarebutik og kirken i Kloster.

Der ønskes en ny placering til dagligvarebutik, dels på grund af, at det ikke er muligt at udvide eller bygge en ny tidssvarende butik på den aktuelle placering, og dels på grund af at tilgængeligheden, herunder parkeringsforholdene, i området er utilstrækkelige.

Den eksisterende dagligvarebutik er etableret i en bygning der er opført i 1955 og senere tilbygget i 2000. Det samlede erhvervsareal for butikken udgør ca. 780 m², og dagligvarebutikkens årlige omsætning udgør ca. 10-15 mio. kr., jf. Tabel 2 i Kommuneplanens retningslinjer for Detailhandel.

Ud over dagligvarebutikken findes der i den nordlige del af Kloster en butik i form af "Kloster Design" som bl.a. udgør erhverv i form af produktion af lys, detailhandel i form af en brugskunstforretning samt en cafe. Butikken har ifølge dens hjemmeside et butiksareal på 450 m². Med nærværende kommuneplantillæg kommer butikken til at ligge inden for afgrænsningen af det nye lokalcenter, men medføre ingen yderligere ændringer for butikken.

Eksisterende butiksareal og nuværende planforhold

Kloster er en lokalcenterby med ca. 600 indbyggere. I henhold til kommuneplan 2021-2033 er det et mål, at den eksisterende dagligvarehandel i kommunens lokalcenterbyer opretholdes.

Planlægningen for detailhandlen i Kloster by består af en afgrænset bymidte, samt områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Bymidten ligger inden for rammeområderne 26be005 og 26er003 med en samlet ramme til butiksformål på 2.000 m² (bruttoetageareal) med en restrummelighed på 296 m², jf. Tabel 2 i Kommuneplanens retningslinjer for Detailhandel. Inden for bymidten må den enkelte butik have et bruttoetageareal på maks. 1.500 m² for dagligvarebutikker og maksimalt 1.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ligger inden for rammeområderne 26er003, 26be018 og 26er019 med en samlet ramme til butiksformål på 6.000 m² (bruttoetageareal).

”Kloster Design” og dagligvarebutikken er placeret inden for bymidteafgrænsningen i Kloster, se figur 5.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033



Figur 5 - Ovenstående udsnit viser bymidten i Kloster markeret med sort farve, og områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper med lilla farve. Placeringen af Kloster Design og dagligvarebutikken er markeret.

Behovet for mere butiksareal, butiksopland

Omsætning, forbrug og handelsbalance for hele detailhandlen i Ringkøbing-Skjern Kommune findes i Kommuneplanens retningslinje for Detailhandel. I 2014 var den samlede omsætning i Ringkøbing-Skjern Kommune på ca. 2,85 mia. kr. Dagligvareomsætningen udgør ca. 59 % af omsætningen, jævnfør detailhandelsundersøgelsen.

Det nye lokalcenter i Kloster tager udgangspunkt i et behov for at omplacere arealudlæg til butiksformål i Kloster, så der med planlægningen gives mulighed for en tidssvarende og attraktiv dagligvarebutik. Et nyt lokalcenter vil skabe mulighed for, at der med lokalplanlægning opføres en ny dagligvarebutik på en placering, der kan sikre arealkravene til god fremkommelighed, parkering og tilgængelighed. Det nye lokalcenters afgrænsning og bruttoetagearealer til daglig- og udvalgsvarebutikker er afstemt med byens og oplandets kundegrundlag.

Ny placering og fremtidige planforhold

Det har ikke været muligt at finde en anden placering til dagligvarebutikken inden for den nuværende bymidte, hvorved der opstår et areal, der er stort nok til en moderne dagligvarebutik med gode parkeringsforhold. Det er derfor nødvendigt, at finde en anden placering uden for den eksisterende bymidteafgrænsning.

Det vurderes, at placeringen af en ny dagligvarebutik skal tage udgangspunkt i gode adgangsforhold, og sikre, at der er tilstrækkeligt stort areal. Målet er at sikre muligheden for at opføre en ny tidssvarende og attraktiv dagligvarebutik for borgerne i Kloster og i det nærmeste opland til Kloster.

I henhold til planlovens bestemmelser skal udvidelse af en bymidte styrke den eksisterende bymidte, mens et lokalcenter kan omfatte en hel landsby, således at butikker kan placeres, hvor som helst i landsbyen. Udover bymidter og bydelscentre kan der, jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 4, udlægges arealer til butikksformål i et lokalcenter eller placeres enkeltstående butikker, som alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

Med nærværende kommuneplantillæg udlægges et nyt lokalcenter med afgrænsning angivet på Bilag 2.

Det fremgår af Vejledningen om detailhandelsplanlægning, at den enkelte butik inden for lokalcentre maksimalt må have et bruttoetageareal på 1.200 m² for dagligvarebutikker, mens udvalgsvarebutikker i ikke må overstige 3.000 m², som er grænsen for det maksimale bruttoetageareal til butikksformål i et lokalcenter. Derudover skal butiksstørrelsen tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.

Der fastsættes for det nye lokalcenter i Kloster et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker samt en samlet ramme til butikksformål på 2.000 m² (bruttoetageareal), svarende til det nuværende maksimale butikksareal.

Sammenhængen med målene for detailhandelsstrukturen og den kommunale hovedstruktur

I det følgende beskrives sammenhængen mellem nærværende kommuneplantillæg og målene i Kommuneplan 2021-2033.

I forhold til butikksstrukturen, er det byrådets generelle mål:

- At der skabes optimale rammer for en attraktiv detailhandel, så levende bymidter og byer fremmes til gavn for bosætning, erhverv og turisme.
- At de enkelte hovedcenterbyer ikke nødvendigvis har ens rammer, men støttes efter den enkelte bys mål og behov.
- At nye dagligvarebutikker skal placeres, så de på bedst mulig måde kan betjene deres opland.
- At der satses særligt på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.
- At bymidten i Tarm opretholdes med fokus på opholdsaktiviteter. Aflastningsområdet i det nordlige Tarm udvides.
- At den eksisterende dagligvarehandel i lokalcenterbyerne og landsbyerne opretholdes.
- At arealforsyningen til nye butikksformål tilpasses det forventede behov.
- At bymidterne understøtter med fortætning af boliger.

Med det nye lokalcenter skabes bedre rammer for en attraktiv dagligvarehandel, da der er mulighed for placering af en arealkrævende butik.

Strukturudviklingen er gået og går fortsat mod færre, men større butikker. En udvikling som bl.a. er drevet af forbrugerpræferencer. Planlægningen for et nyt lokalcenter vurderes ikke nødvendigvis at ville skabe en mere levende bymidte i Kloster, men kan få positiv effekt for bosætning, erhverv og turisme.

Det vurderes at placeringen af en ny dagligvarebutik, skal sikre, at der er tilstrækkeligt stort areal til disponering af en tidssvarende og attraktiv dagligvarebutik med optimale adgangs- og parkeringsforhold for borgerne i Kloster og i det nærmeste opland til Kloster.

Planlægningen for et nyt lokalcenter i Kloster forhindrer ikke, at der i forbindelse med andre planer og projekter satses på bymidterne i Ringkøbing, Skjern, Videbæk og Hvide Sande i forhold shopping og oplevelser.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Planlægningen skal være medvirkende til at opretholde og fremtidssikre den eksisterende dagligvarehandel i Kloster, som forbliver Lokalcenterby.

Der kan inden for lokalcenteret opføres et bruttoetageareal til dagligvarebutik på 1.200 m² samt udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m², hvilket forventes at understøtte arealbehovet til butiksformål i Kloster.

Tilgængeligheden for de forskellige trafikanter

En dagligvarebutik med placering i den sydlige del af Kloster, vurderes at være hensigtsmæssig i forhold til at den primære adgangsforbindelse til og fra Kloster, for Klosters borgere og det nærmeste opland, er via Søndervig Landevej mod syd.

Der er ydermere gode forbindelser gennem hele Kloster via dobbeltrettet cykelsti og med kollektiv trafik i form af bus.

Placeringen af en dagligvarebutik med direkte adgang fra Klostervej, vil dermed sikre god forbindelse for de bløde trafikanter lokalt i Kloster.

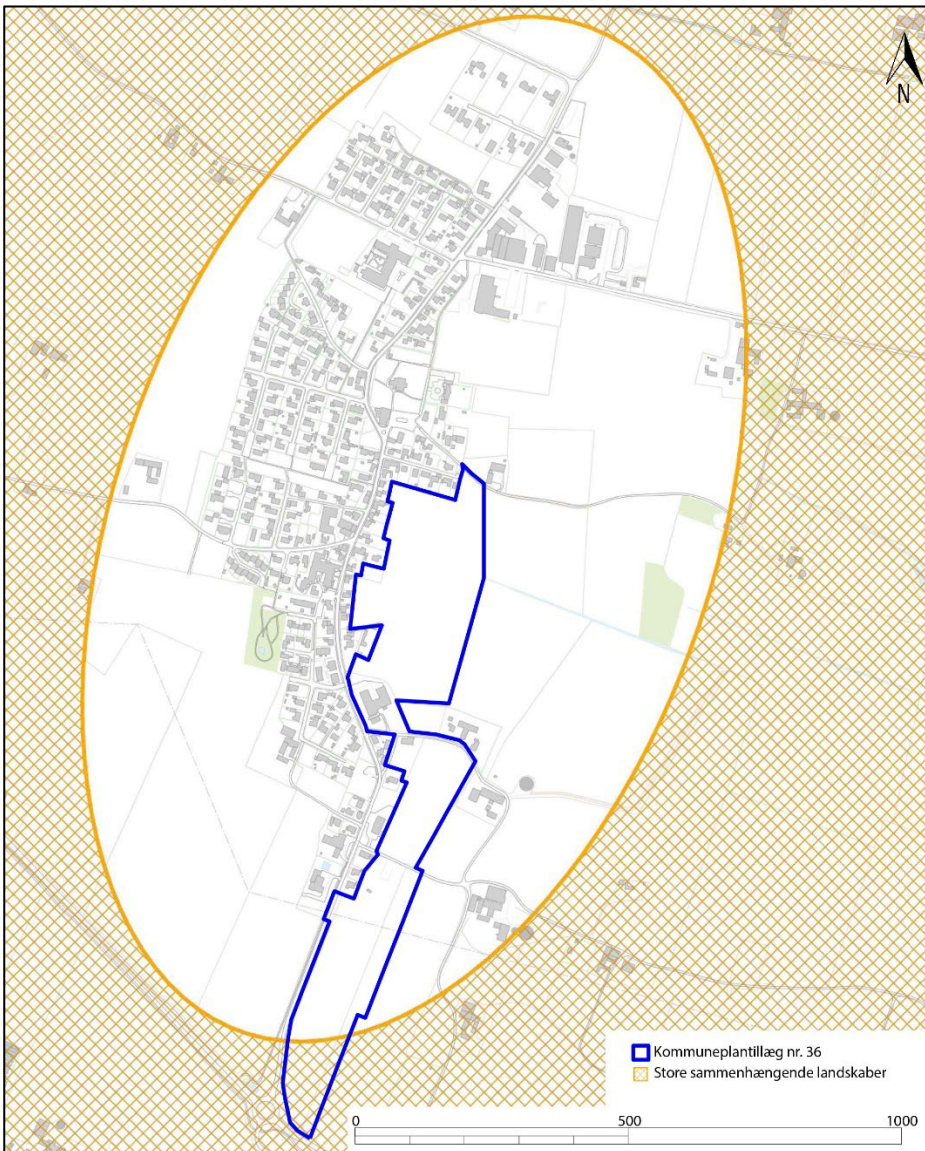
Større sammenhængende landskaber

Den sydlige del af planområdet er udpeget til større sammenhængende landskab, se figur 2 nedenfor.

De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for nye, større tekniske anlæg og større byggerier, der udgør en væsentlig barriere for oplevelsen af de sammenhængende landskaber. Kommuneplanens retningslinjer fastlægger bl.a., at i de større sammenhængende landskaber skal beskyttelse af landskabets kulturværdier og visuelle sammenhænge prioriteres højt.

Den del af landskabsudpegningen der ligger inden for planområdet, anvendes i dag som landbrugsjord i tilknytning til landbrugsbedriften på Nyropsvej 10. Der er ingen bebyggelse eller anlæg inden for udpegningen. Området udlægges med nærværende kommuneplantillæg til rekreativt område.

Planlægningen vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer om større sammenhængende landskaber, da det kommende rammeområde, som udlægges inden for landskabsudpegningen, fastsættes til rekreative formål uden større byggerier. Landskabet vil fortsat være upåvirket af større tekniske anlæg og støjende aktiviteter.



Figur 2 – Udpegning af større sammenhængende landskaber markeret med skravering. Kommuneplantillægget er markeret med blå linje.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Geologiske bevaringsværdier

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

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

Kommuneplantillægget vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Landskabskarakterområde

Kloster hører under landskabskarakterområde nr. 3 "Stadil landbrugslandskab", nærmere bestemt underområde A "Holmsland bakkeø". Det er karakteristisk for området, at landskabsområdets landsbyer, herunder Kloster, har en grøn byrand, der delvist skjuler byggeriet, og med en tilknytning til enten fjordlandskabet eller områdets dale. Det gør på samme tid det omgivende landskab sårbart over for ændringer i landsbyerne, hvis de påvirker oplevelsen af fjordlandskab og dale, men det giver også mulighed for delvist at afskærme nyt byggeri.

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, nordsydgående hegn og bebyggelsesstrukturen. Det er også væsentligt, at det sikres, at ingen yderligere visuel påvirkning sker i landskabsområdet.

Det vurderes, at planlægning for byudvikling med nærværende tillæg, der bygger videre på den lave bygningshøjde og bevoksninger langs byranden, ikke påvirker landskabskarakteren negativt. Den resterende del af byen er aflang og orienteret overvejende nord-syd. De nord-sydgående læhegn er også karakteristiske, hvorfor bystrukturen skal bygge videre på denne retning.

Kirken i Kloster udgør et oplevelsesrigt element i landskabet. Kirken opleves særligt i landskabet når man kører fra Søndervig mod Kloster i retningen fra vest mod øst. Planområderne er placeret syd for Kloster ved Klostervej, og herfra vil ny bebyggelse ikke påvirke oplevelsen af kirken i landskabet.

Klimasikring (oversvømmelse og erosion)

Fremtidige og potentielle byzonearealer er sammenholdt med klimatilpasningsplanens kort over områder, hvor grundvandet står højt og områder med risiko for oversvømmelse i forbindelse med en 100 års regnhændelse. Heraf fremgår det, at de eksisterende arealudlæg til fremtidige og potentielle byzonearealer, som er udpeget i kommuneplanen, kan være særlig udsat for oversvømmelse ved en 100 års regnhændelse.

I henhold til retningslinjer fra kommuneplanen, skal der ved planlægning for byudvikling, bygninger og anlæg i de områder, der kan blive udsat for oversvømmelse fra nedbør, sikres at lavtliggende arealer friholdes for bebyggelse og fortrinsvis udlægges til formål, som er forenelige med risikoen for oversvømmelse, med mindre der kan gennemføres en forsvarlig klimasikring.

Kloster udgøres af en langstrakt afgrænsning i nord-sydgående retning, hvilket afspejler byens udvikling langs den centrale vej Klostervej.

Eksisterende ubebyggede, arealer der er rammelagt til boligformål og fremtidig byzone, samt arealer der i kommuneplanen er udpeget til potentiel byzone (perspektivområder) er placeret i et lavtliggende område i kote 3,5-4. Mens den nordlige og sydlige del af Kloster by er placeret i kote 6,5-8.

Nye boliger kan dermed med fordel placeres i den nordlige eller sydlige del af Kloster hvor det naturlige terræn er højere.

Grundvand

Den sydvestlige del af Kloster udgør et område med særlige drikkevandsinteresser. I den sydlige del af Kloster findes arealer inden for følsomme indvindingsområder.

Drikkevandsinteresserne vurderes dog ikke at være modstridende med den ønskede planlægning for boliger og dagligvarebutik i den sydlige del af Kloster.

Kommuneplantillægget fastlægger anvendelse til ikke-grundvandstruende aktiviteter.

Kommuneplantillægget er således i overensstemmelse med grundvandsinteresserne i området.

El-, naturgas- og biogasledninger

Der løber flere ledninger gennem 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.”

“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.”

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

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.”

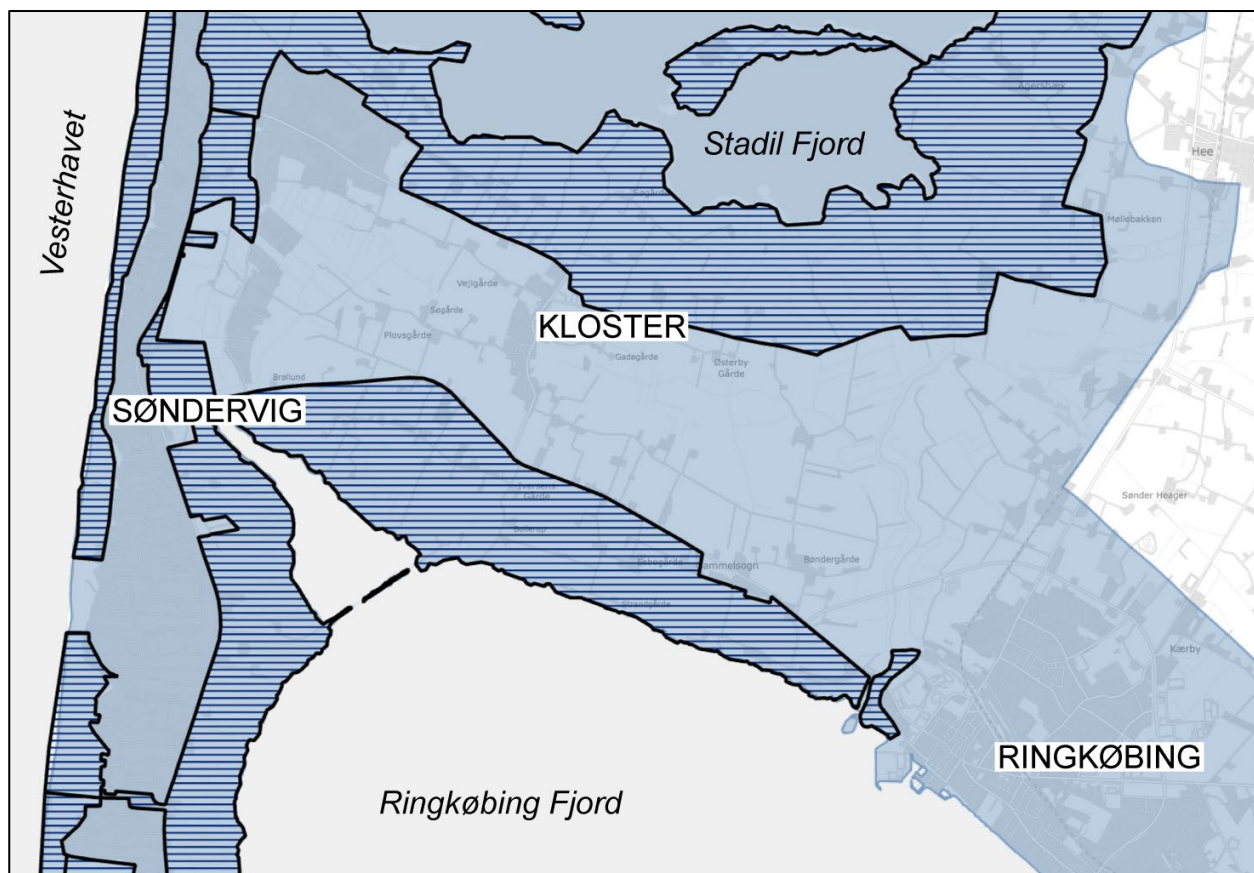
Med planlægningen sikres det, at disse retningslinjer og de omkring ledningerne udlagte diskretionslinjer og respektafstande overholdes.

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.

Forholdet til kysten (kystnærhedszonen)

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. 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.



Figur 6 - 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 vist med sort skravering.

Byudvikling i kystnære byer, er en brugbar planlægningsmæssig begrundelse, for kystnær placering. Dog skal der som udgangspunkt, bygges bag ved byen og eksisterende bebyggelse, set i forhold til kysterne.

Det vurderes, at byudvikling i den sydlige del af Kloster kan ske uden væsentlig indvirkning på Kystnærhedszonen og landskabsinteresserne i området. Det kræver dog en særlig vurdering og eventuel tilpasning af de konkrete projekter. Det kan eksempelvis blive aktuelt at skabe en grøn byrand omkring ny bebyggelse, sikre at udviklingen sker indefra og ud, i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse, og i ly af eksisterende bebyggelse set i forhold til kysten. Hensyn der skal sikre at byudviklingen i Kloster tilpasses landskabsværdierne i området.

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning redegøres for den visuelle påvirkning af kysten i henhold til planlovens § 16, stk. 4 og 5.

Kommuneplantillæg nr. 53 For landanlæggene til Vesterhav Syd Havmøllepark

Tillæg nr. 53 til Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2013-2025 består af et statsligt kommuneplantillæg med VVM redegørelse for landanlæggene til Vesterhav Syd Havmøllepark.

Kommuneplantillægget udgør en reservationszone på 300 meter til sikring af kabler mv. til Vesterhav Syd Havmøllepark. Tillægget berører nærværende planområde. Der er anlagt og tinglyst et 150kV jordkabel med et deklarationsareal på 7 meter omkring kablet. Kablet er etableret inden for det nye rammeområde 26rf029.

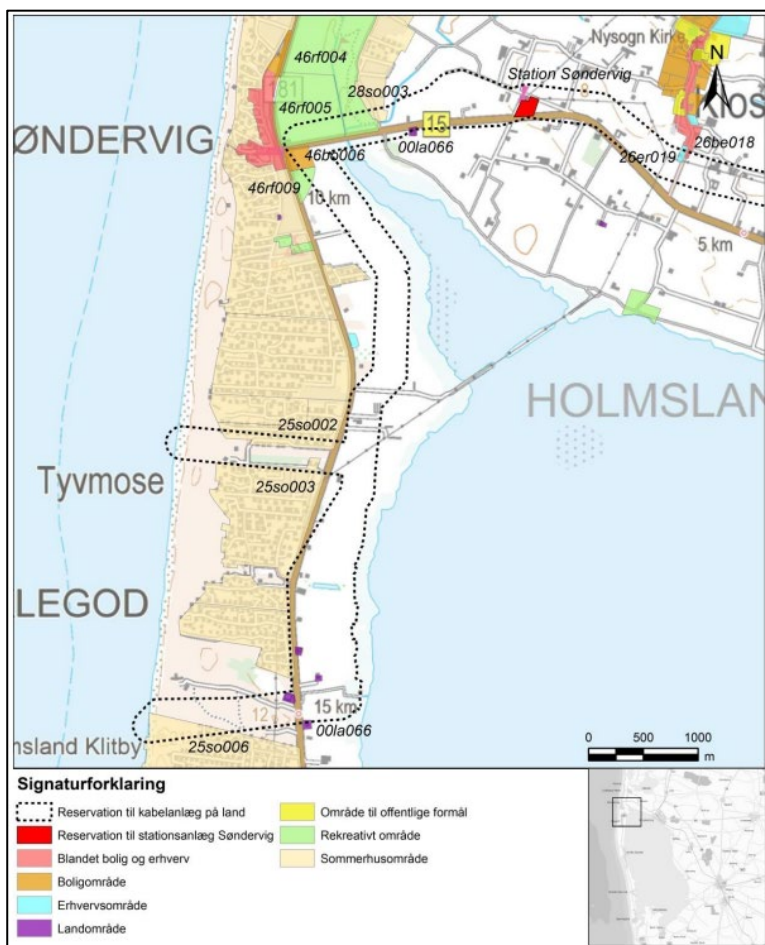
Af tillægget fremgår det: "Når anlægsarbejdet er færdigt, vil arealet kunne benyttes til andre formål, f.eks. landbrugsdrift; men der vil være et bælte på 7 meters bredde pr. kabelsystem, som ikke må bebygges eller beplantes med planter, som har dybtgående rødder."

Planlægningen for byudviklingen i det sydøstlige Kloster har ikke indflydelse på reservationen "Vesterhav syd", idet jordkablet med et tilhørende deklarationsareal er etableret, og respekteres.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033



Figur 7 - Oversigtskort over reservationszonen fra Kommuneplantillæg nr. 53.

Forhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Den vestlige del af området er omfattet af kirkebyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 19, som har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet.

Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke ikke tilladt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. For nye rammeområder gives der ikke mulighed for bebyggelse i mere 8,5 m inden for kirkebyggelinjen.

Kommuneplantillægget er derfor ikke i strid med interesserne bag kirkebyggelinjen.

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 der er habitatområde H59, Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord, er ca. 450 m nord for området.

En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted inden for eller i nærheden af planområdet. Ringkøbing-Skjern Kommune har dog ingen aktuelle registreringer af dyre- eller plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV inden for planområdet, men der er registreret bilag IV-arten odder ved Stadil Fjord nord for planområdet.

Det vurderes endvidere, at tillægget ikke vil skade yngle- eller rasteområder for øvrige arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes samlet set, at realisering af planlægningen ikke i væsentlig grad påvirker plante- og dyreliv, herunder spredningskorridorer og faunapassager.

Redegørelse

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget.

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

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

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

Screening af planforslagene

Med baggrund i en screening har Ringkøbing-Skjern kommune vurderet, at:

- 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 inden for 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.

Med baggrund i ovenstående konklusioner fra screeningen 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.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 491.

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2021-2033:

ÆNDRINGER I HOVEDSTRUKTUREN

Byvækst og byudvikling

De angivne arealer for "Fremtidig byzone" på Bilag 1 tilføjes i retningslinjen og på kortet. Rammeområde 26bo013 og 26bo017 samt område til "Potentiel områder til byformål" (perspektivområde) udgår og erstattes af nyudlæg inden for rammeområderne 26bo024, del af 26be026, 26bo027 og 26ce028. Ramme 26er019 udgår og bliver lagt til den nye ramme, 26be026 til blandet bolig og erhverv. Det samme gælder det nordøstligste hjørne af ramme 26be018 til blandet bolig og erhverv.

Der udlægges endvidere nye rammer til rekreative formål, 26rf025 og 26rf029, eksempelvis til bypark, boldbaner, legepladser og lignende.

Detailhandel

Nyt lokalcenter på Bilag 2 tilføjes i retningslinjen og på kort for "Detailhandel". Bymidten fjernes i retningslinjen og på kortet. Tabel 1 og 2 opdateres.

Bestemmelser

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE

Eksisterende rammebestemmelser for 26bo013 (Se Bilag 3)

Områdets anvendelse

Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

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

Særlige bestemmelser

Det skal vurderes, om boligerne kun skal være udlagt til helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 300 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Eksisterende rammebestemmelser for 26bo017 (Se Bilag 3)

Områdets anvendelse
Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse
Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse.

Særlige bestemmelser
Det skal vurderes, om boligerne kun skal være udlagt til helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning.

Bebyggelsesforhold.
For hele rammeområdet gælder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder
Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.
Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder
Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.
Mindste grundstørrelse er 300 m².

Opholds- og parkeringsarealer
Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus
Fremtidig zonestatus er byzone.

Bestemmelser

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Eksisterende rammebestemmelser for 26be018 (Se Bilag 3)

Områdets anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer

Erhverv som butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Området består overvejende af boliger med enkelte mindre tilknyttede erhvervsvirksomheder.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Det skal vurderes, om boligerne kun skal være udlagt til helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning.

Bebyggelsesforhold.

For hele rammeområdet gælder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten ved en blandet anvendelse til bolig og erhverv må maksimalt være 45 %.

For åben-lav boligbebyggelse gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 300 m².

For kontor- og serviceerhverv gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For let industri og håndværk gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For butikker med særligt pladskrævende varer gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Eksisterende rammebestemmelser for 26er019 (Se Bilag 3)

Områdets anvendelse
Erhvervsområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker med særligt pladskrævende varer.

Erhvervsområde såsom lettere industri, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration. Butikker til særligt pladskrævende varer.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold.

For hele rammeområdet gælder

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Bestemmelser

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser for 26bo024 (Se Bilag 4)

Områdets anvendelse

Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1,5 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Mindste grundstørrelse er 700 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Særlige bestemmelser

Det skal vurderes, om boligerne kun skal være udlagt til helårsboliger for at hindre ferieboligudlejning.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Nye rammebestemmelser for 26rf025 (Se Bilag 4)

Områdets anvendelse
Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er større rekreativt område.

Rekreativt grønt område til bypark, boldbaner, legepladser og lignende.

Særlige bestemmelser

Området skal forsynes med hovedstier, som forbinder området med den øvrige del af Kloster.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Bebyggeshøjden må ikke overstige 5 m.

Rammen regulerer ikke udstykning.

I området må der kun etableres mindre bebyggelse med tilknytning til områdets anvendelse, såsom bygninger til toiletter, bålhytte, shelters og legeformål.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er landzone.

Bestemmelser

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser for 26be026 (Se Bilag 4)

Områdets anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv og håndværk.

Erhverv som mindre service, fremstillings- og værkstedsvirksomhed, liberale erhverv og lignende der ikke giver anledning til miljøgener for de omboende.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Maksimal bebyggelsesprocent: 45% ved blandet bolig og erhverv.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 300 m².

For kontor- og serviceerhverv gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For håndværk gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Se mere om miljøklasser i de generelle rammer.

Grundvandstiltag

Tiltagskrav 1 BA-1BC, se generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Nye rammebestemmelser for 26bo027 (Se Bilag 4)

Områdets anvendelse

Boligområde

Bebyggelsens art og anvendelse

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

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).

Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom

Mindste grundstørrelse er 300 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Bestemmelser

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser for 26ce028 (Se Bilag 4)

Områdets anvendelse

Centerområde

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er blandet byområde i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, håndværk, område til offentlige og kulturelle institutioner, samt rekreative formål som kultur-, turisme- og ferieaktiviteter og lignende, herunder autocamperplads.

Inden for delområde, der i henhold til retningslinjerne for detailhandel er udlagt til lokalcenter, kan der etableres butikker.

Særlige bestemmelser

Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder:

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r) plus tagterrasse.

Bebyggelsehøjden må ikke overstige 8,5 m.

For åben-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For tæt-lav boligbebyggelse gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 300 m².

For kontor- og serviceerhverv gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For håndværk gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For butikker til lokalområdets forsyning gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

For område til offentlige formål gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

For kulturelle institutioner gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Grundvandstiltag:

Tiltagskrav 1 BA-1BC, se generelle rammer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er byzone.

Nye rammebestemmelser for 26rf029 (Se Bilag 4)

Områdets anvendelse
Rekreativt område

Bebyggelsens art og anvendelse
Specifik anvendelse er større rekreativt område.

Rekreativt grønt område til bypark, boldbaner, legepladser og lignende.

Særlige bestemmelser
Området skal forsynes med hovedstier, som forbinder området med den øvrige del af Kloster.

Bebyggelsesforhold
For hele rammeområdet gælder:
Bebyggeshøjden må ikke overstige 5 m.
Rammen regulerer ikke udstykning.

I området må der kun etableres mindre bebyggelse med tilknytning til områdets anvendelse, såsom bygninger til toiletter og legeformål.

Zonestatus
Fremtidig zonestatus er landzone.

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til §12, stk. 2 kan Byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til §12, stk. 3 kan Byrådet inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 36 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 491 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 8 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

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 vedtagelse af kommuneplantillægget

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

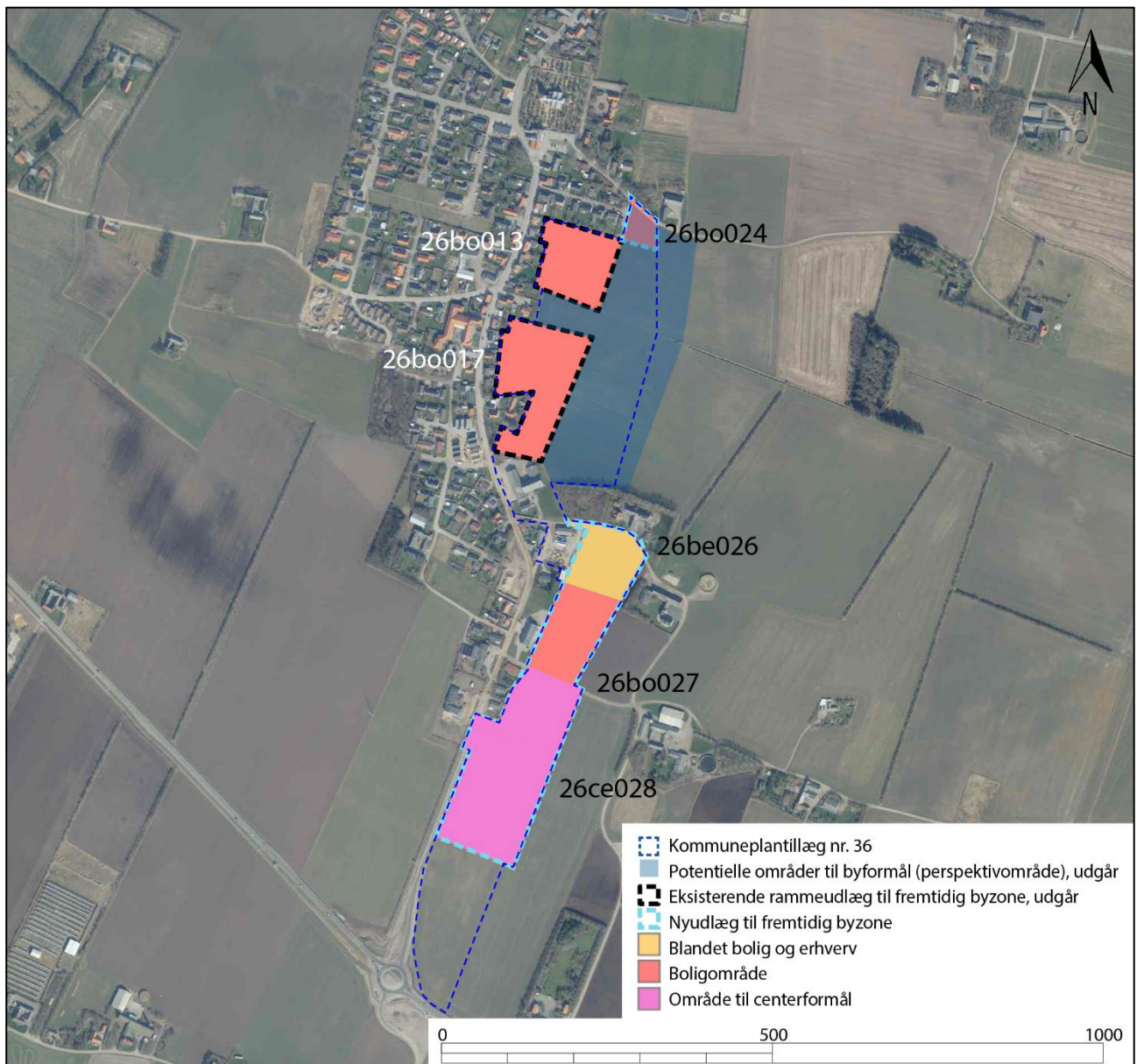
Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

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

Bilag 2 – Ændringer i hovedstrukturen

Tillæg nr. 36

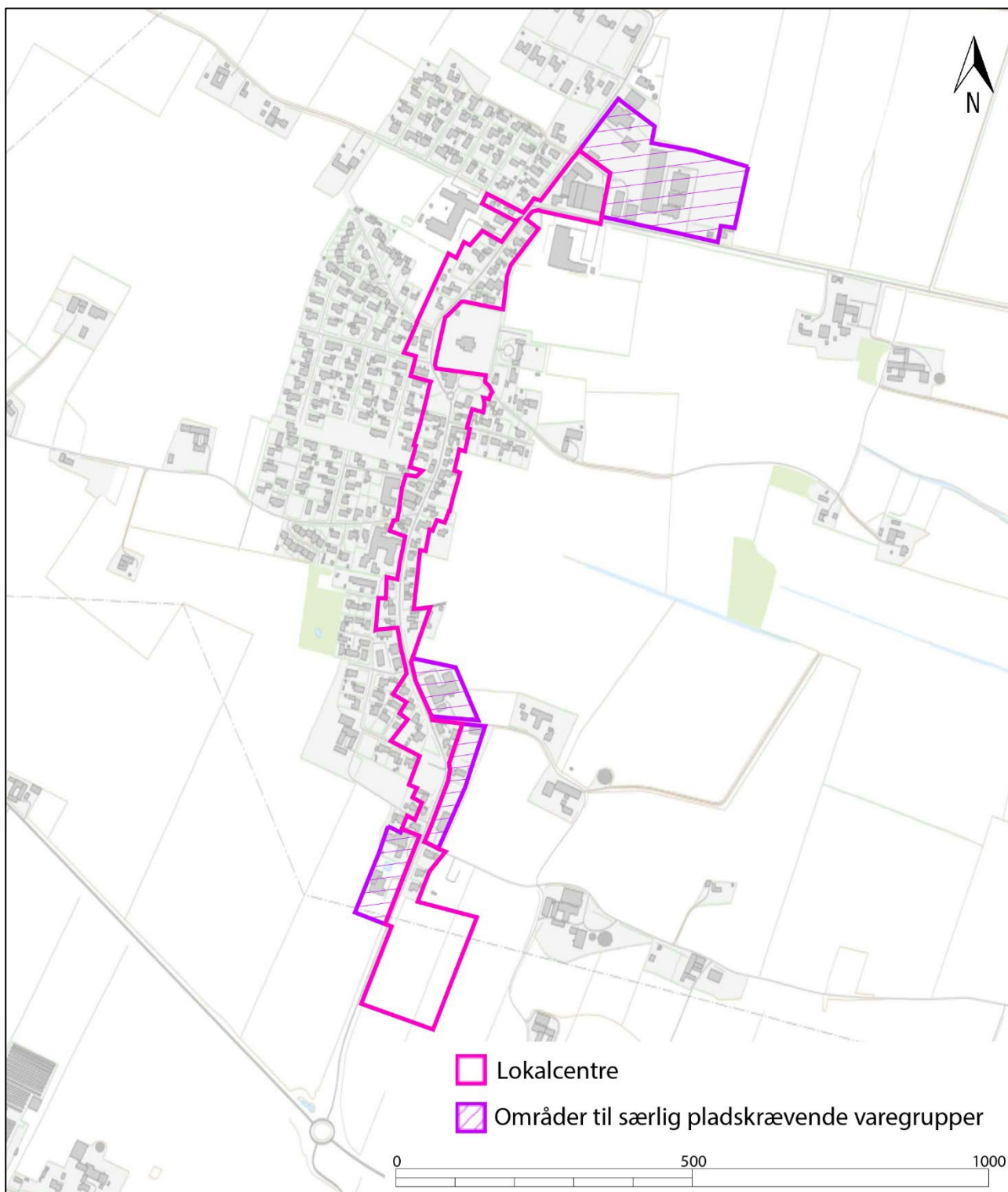
Kommuneplan 2021-2033



Bilag 1 – Ændringer i hovedstrukturen

Tillæg nr. 36

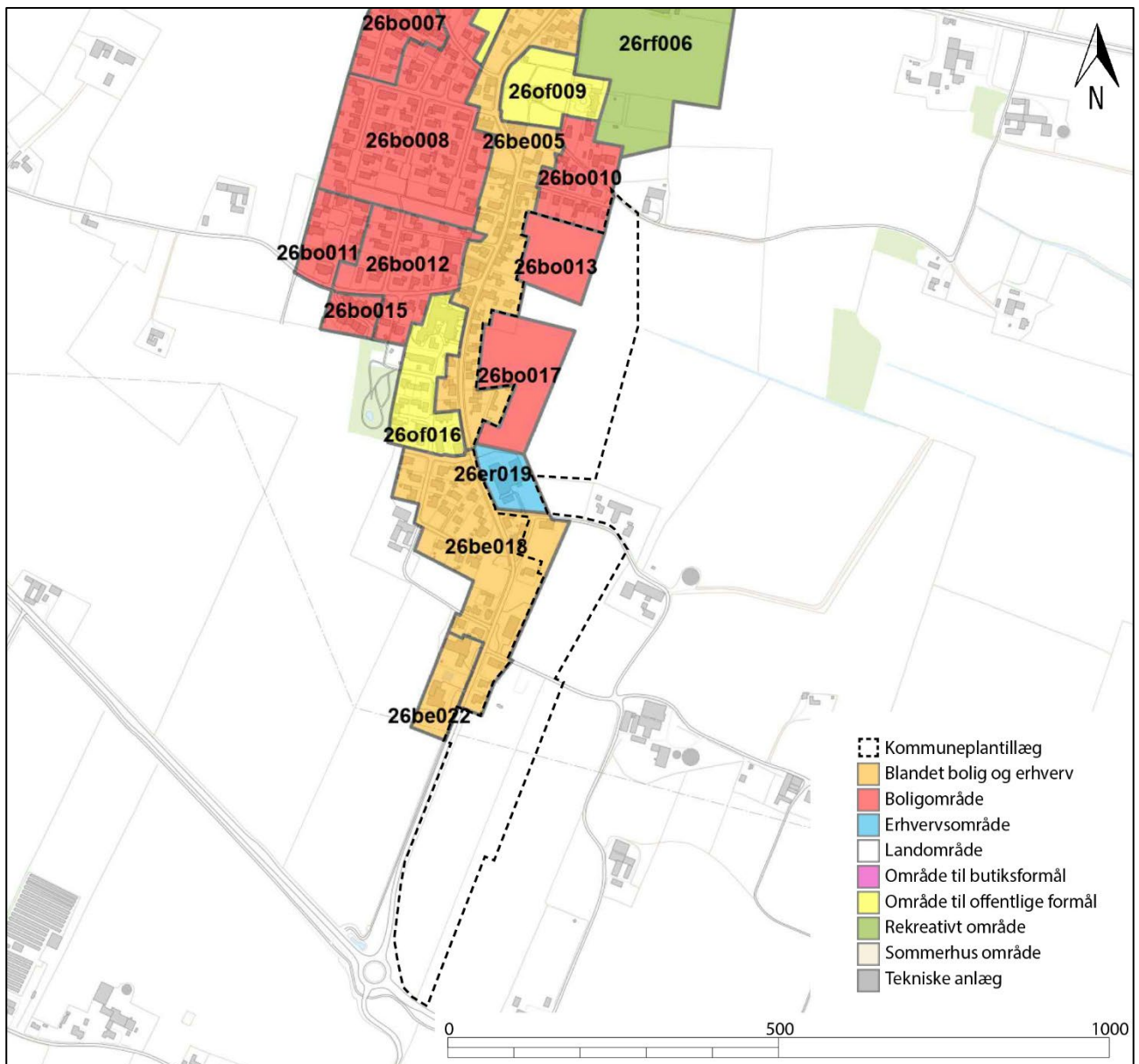
Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 3 – Eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 4 – Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. 36

Kommuneplan 2021-2033

