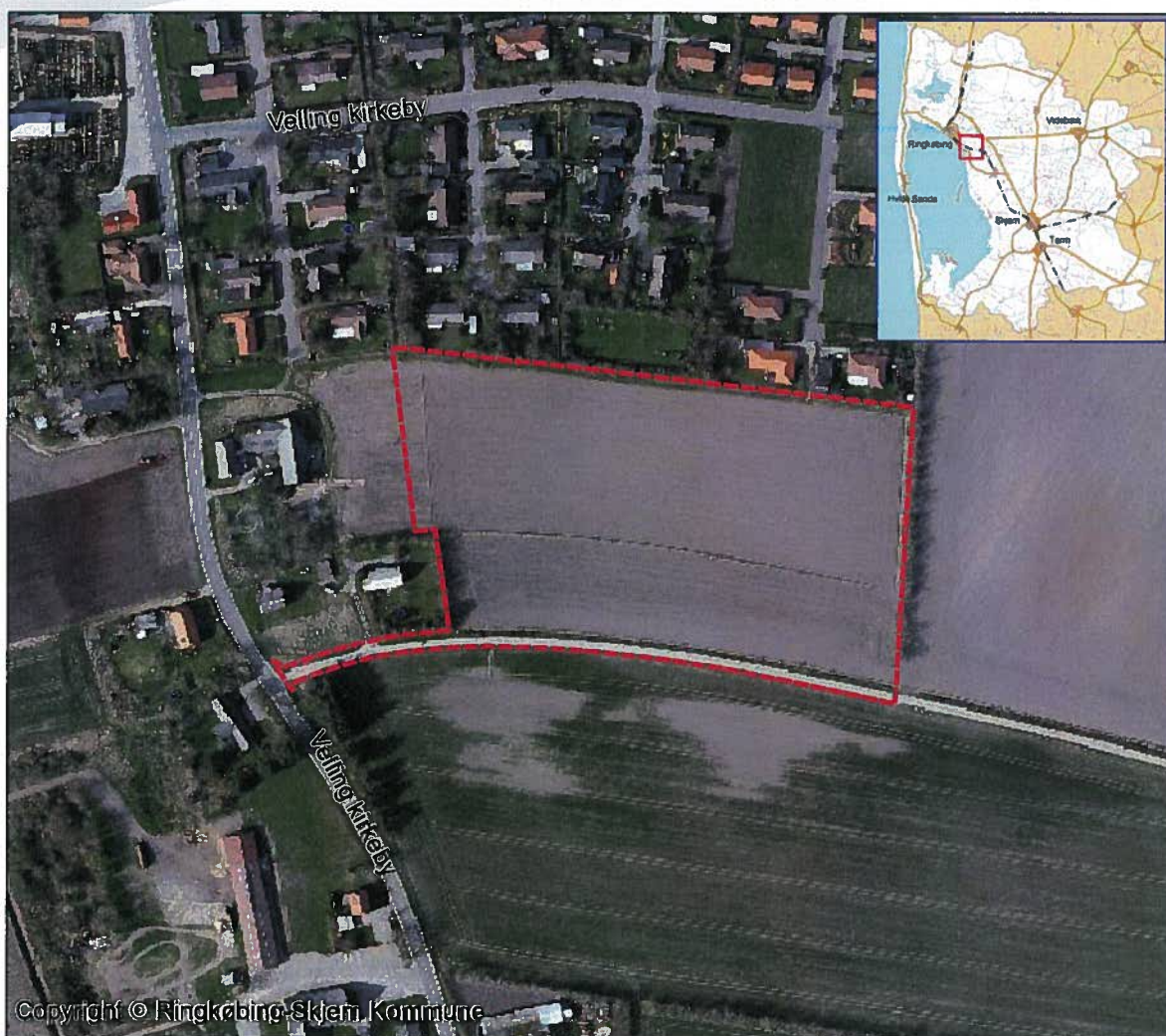


Lokalplan nr. 277

For et område til boligformål ved Velling Kirkeby i Velling



Ringkøbing-Skjern Kommune

14. december 2010

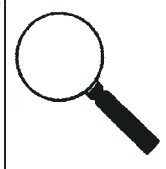


Ringkøbing-Skjern Kommune

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling



Vejledning

Hvad er en lokalplan?..... side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 5

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Fremtidig udbygning af Velling side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 8

Miljøvurdering side 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 11

Servitutter side 11

Planbestemmelser

Indledning..... side 12

1. Formål side 13

2. Område og zonestatus side 13

3. Arealanvendelse side 14

4. Udstykning side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang..... side 15

6. Bebyggelsens udseende..... side 16

7. Ubebyggede arealer..... side 17

8. Veje, stier og parkering side 19

9. Tekniske anlæg..... side 20

10. Miljø..... side 21

11. Grundejerforening side 21

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug..... side 21

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 22

14. Servitutter side 22

15. Retsvirkninger side 22

Vedtagelse side 24

Offentlig bekendtgørelse side 24

Bilag

Matrikelkort..... Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Udstykningsplan åben-lav Bilag 4

Udstykningsplan åben-lav og tæt-lav Bilag 5

Redegørelse Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:3000. Luftfoto optaget i 2007

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at imødekomme et ønske om at udstykke byggegrunde i Velling.

Lokalplanområdet er på ca. 25.300 m² og er beliggende i landzone.

Formålet med lokalplanen er, at sikre Velling mulighed for fortsat at kunne tilbyde byggegrunde til interesserede og derigennem sikre en fortsat udvikling af landsbyen. Formålet er endvidere at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer, samt at området vejbetjenes fra Velling Kirkeby. Formålet er også at der sikres et sammenhængende stisystem,

der forbinder området med de omkringliggende boligområder, samt at lokalplanområdet forbliver i landzone. Formålet er ydermere at ny bebyggelse gives en udformning, der gør at den har et godt samspil med den omgivende natur med hensyn til farvevalg, materialer og bygningshøjder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er landbrugsareal, der i øjeblikket er opdyrket. Området er fladt og beplantningen består udelukkende af randbeplantning.

Lokalplanområdet støder mod nord op til det eksisterende boligområde på Velling Kirkeby og mod

Redegørelse Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling



Fremtidig udbygning af Velling mod syd - principskitse

Redegørelse Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

Kommuneplanen

Kommuneplan 1997, for tidligere Ringkøbing Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde VG1, hvis afgrænsning er fastlagt i kommuneplantillæg nr. 30. VG1 er udlagt til blandet formål i landzone. Den sydvestligste del af lokalplanområdet med adgangsvejen ligger inden for rammeområde VG2, der er fastlagt til boligformål og jordbrugspareceller i landzone. Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 1997, for tidligere Ringkøbing Kommune.

Lokalplan nr. 04.045

Lokalplanområdet er stort set sammenfaldende med afgrænsningen i lokalplan 04.045. I denne lokalplan er hele adgangsvejen taget med i lokalplanområdet i modsætning til den gældende lokalplan 04.045.

Lokalplan 04.045 vil blive ophævet og erstattet af denne lokalplan efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Trafikale forhold

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vest fra Velling Kirkeby ad den eksisterende private fællesvej, som ved lokalplanens udarbejdelse henligger som grusvej. Fra adgangsvejen udlægges to boligveje B-B og C-C.

Zoneforhold

Lokalplanen er en landzonelokalplan, idet lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver som sådan ved lokalplanens endelige vedtagelse.

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 kan der tillægges lokalplaner i landzone "bonusvirkning". Det vil sige, at lokalplanen kan erstatte de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1. til arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje-stier og parkering samt tekniske anlæg, der ellers vil være nødvendige for Lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

Varmeforsyning

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet skal være i energiklasse 1. Der udlægges til individuel varmforsyning. Af hensyn til varmforsyningsloven skal Ringkøbing-Skjern kommune give dispensation fra en eventuel tilslutningspligt.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning – Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S.

Kloakering

Grundejerer har pligt til at lade deres ejendom tilslutte det i området etablerede afløbsanlæg på de til enhver tid gældende betingelser. På de udlagte arealer til kloak på kortbilag 4 og 5 må der kun opføres lette træbygninger. De lette bygninger skal fjernes efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anmodning herom. Der vil blive udarbejdet en deklaration som fastsætter vilkårene nærmere.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser" og er som sådan i den næstlaveste prioritet for drikkevandsbeskyttelse. Grundvands-hensyn skønnes derfor at være tilgodeset af de generelle miljøregler.

Jordforurening

Der forefindes ingen registreret jordforurening inden for lokalplanens afgrænsning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurennet jord, og forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune.

Konsekvenser for landbrug

Ifølge lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug nr. 1572 af 20. dec 2006 §20 er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen. Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dy-

Redegørelse

Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

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

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBJ 1398 af 22.10.2007).

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af boligbyggeriet.

Det vurderes heraf, lokalplanen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing Skjern Kommune.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre Myndigheder

Politiet:

Tilladelse til udførelse af vejanlæg (Færdselslovens §100).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Matr. nr. 11g, Den Nordlige Del, Velling er landbrugspligtig. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsplanen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. nr. 11g, Den Nordlige Del, Velling er ophævet.

Ringkøbing-Skjern museum:

Ringkøbing-Skjern Museum har vurderet på baggrund af nye luftfotos, at planområdet rummer skjulte fortidsminder, som vil skulle undersøges forud for det planlagte anlægsarbejde.

Der henvises endvidere til afsnittet; lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Servitutter

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

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boligformål,
- at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,
- at området vejbetjenes fra Velling Kirkeby,
- at der sikres et sammenhængende stisystem, der forbinder området med de omkringliggende boligområder,
- at lokalplanområdet forbliver i landzone,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende natur med hensyn til farvevalg, materialer og bygningshøjder.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Matr.nr. 15ad og 11g samt del af matr. nr. 11e,
Den Nordlige Del, Velling

samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.3. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzone-tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1. til arealanvendelse, udstykning, bebyggelsens placering og omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje-stier og parkering samt tekniske anlæg, der ellers vil være nødvendige for Lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i Planlovens § 36, stk. 1, nr. 5.

Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring i eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse fra byrådet.

Undtaget er dog områder der gennem en lokalplan udpeges til en specifik anvendelse. I denne lokalplan kan området anvendes, udstykkes og bebygges efter lokalplanens bestemmelser uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse

anlæg, transformestationer, brandhaner o. lign. til områdets forsyning.

4. Udstykning

4.1. Delområde I

Udstykningen skal foretages i overensstemmelse med den på Bilag 4 viste udstykningsplan. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m² og større end 1300 m².

4.2. Delområde II

Udstykningen skal ved åben-lav boligformål foretages i overensstemmelse med pkt. 4.1

Ved tæt-lav boligformål skal der udstykkes i overensstemmelse med den på Bilag 5 viste udstykningsplan. Ejendommene må ikke udstykkes med en grundstørrelse på mindre end 400 m² og større end 700 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

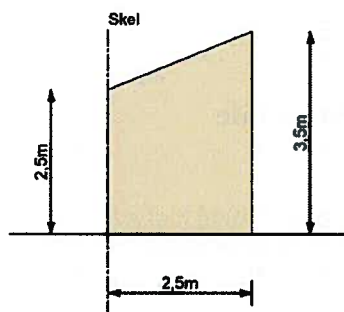
5.1. Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. På den enkelte parcel må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

5.2. Afstand til skel

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m. fra skel mod naboejendom og sti, og højden må maksimalt være 1,4 x afstanden til skel. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 5m fra vejskel. Ved tæt-lav byggeri må bygninger dog sammenbygges i naboskel.

Garage, carporte o. lign. mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m, se skitse



Skitse af garage, carporte o. lign. mindre bygninger i naboskel

5.3. Delområde I

Bebyggelsesprocent er maks. 30 for den enkelte ejendom.

Bygninger må maks. opføres i 2 etager. Maks. 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten er bruttoetagearealets procentvise andel af grundens areal.

20 grader.

Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, tegl, beton.

6.3. Reflekterende tage

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solfangere og solceller.

Glansværdien må maksimalt være 30 o/oo og refleksionsværdien maksimalt 2,5 %.

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

6.4. Solenergi

Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

Solfangere skal nedfældes i tagfladen eller husfacaden og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

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

6.5. Farver

Alle malede, vandskurede og pudsede bygningsoverflader skal gives en farve indenfor jordfarveskalaen, sort eller hvid samt en blanding heraf.

6.6. Skiltning

Vejvisningsskilte tillades kun opsat på lave standere/galger med en max højde på 90 cm.

Naturbeskyttelseslovens bestemmelser i §21 stk. 1 om skiltning i det åbne land er gældende.

Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.

Lys i forbindelse med ankomstarealer til den enkelte ejendom tillades opsat på lave standere max 90 cm.

6.7 Delområde II

Ved anvendelse til tæt-lav boligformål skal området fremstå med et arkitektonisk, harmonisk og ensartet udtryk.

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

7. Ubebyggede arealer

7.1. Hegn

Alle grunde skal afgrænses af levende hegn/hække mellem naboer, mod fællesarealer, mod stier samt veje. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,8 m.

Hegn/hække mod vej og sti skal plantes på egen grund.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Velling Kirkeby som vist på Bilag 3.

Vej A-A skal fastholdes som grusvej i en kørebanebredde på mindst 5 m.

8.2. Veje

Boligveje, som er markeret på Bilag 4 med B-B og C-C, udlægges i en bredde på 10 meter og anlægges som private fællesveje med asfalt i en kørebanebredde på 5 m.

Vendepladser udlægges i mindst 17,0 m x 14,0 m. og anlægges med befæstelse i mindst 15,0 m x 12,0 m..

8.3. Stier

Stierne aa - aa og bb - bb udlægges som private fælles stier.

Der udlægges areal til 3,0 m brede stier som illustreret på Bilag 3. Stierne anlægges i en bredde på 2,0 meter i form af grus med stenmel.

8.4. Oversigtsareal

Ved vejen A-A's udmunding i Velling Kirkevej skal vejarealet udformes, så der fra stoppositionen på vej A-A 3 meter fra vigelinien til Velling Kirkevej sikres en oversigtslængde på 95 meter ad Vellingvej. På oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 meter over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier.

8.5. Parkering

Til hver bolig ved tæt-lav bebyggelse udlægges der areal til 1½ P-plads pr. bolig.

Til hver bolig ved åben-lav bebyggelse udlægges der areal til 2 P-pladser pr. bolig.

Adgangs- samt parkeringsarealer skal anlægges med materialer i form af grus eller fast belægning som beton- og græsarmeringssten, fliser og lignende.

8.6. Adgangsforhold

Vejadgang til parcellerne skal ske direkte fra boligvejene og vendepladserne markeret med B-B og C-C på Bilag 4.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

11.1. Medlemspligt

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

11.2. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, bolig- og adgangsveje, belysning, fællesanlæg, grønne områder samt stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

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

11.3. Vedtægter

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

11.4. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene i området er bebygget eller når Byrådet kræver det.

11.5. Skøde på fælles grønt område samt stier

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fælles grønt område samt stier aa-aa og bb-bb som vist på kortbilag 4 og 5.

12. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

12.2. Vejadgang til den enkelte grund

Der kan ikke udstedes byggetilladelse før der er etableret vejadgang frem til den enkelte grund, hvortil der søges om byggetilladelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 277

Boligformål ved Velling Kirkeby, Velling

kalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.



Signaturforklaring

	Lokalplanafrænsning		Sti
	Delområdegrænse		Privat fællesvej
	Boliger		Vejrabat
	Fælles grønt område		Åbne heg

Lokalplan nr. 277 - kortbilag 3 - arealanvendelse

Målforhold ca. (A4): 1:1000	J.nr.: 20089004/reb	Dato: 16. okt. 2009
LANDINSPEKTØRGÅRDEN I/S Varde - Bramming - Grindsted Tønder - Tofthund - Skjern - Tarm		
Finderupvej 5B St., 01, 6900 Skjern tlf 75 24 18 44 fax 75 24 18 04 skjern@lpgd.dk - www.lpgd.dk		

