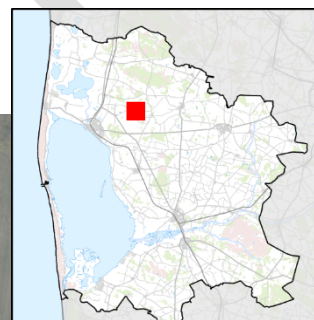


Forslag til

# Lokalplan nr. 503

for et område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

Marts 2024 (vedtagelsesdatoen)

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S  
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

**Lokalplan nr. 503 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](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

Planlægger: Tamara-Tatjana Fischer, tlf. 9974 1364

Forsidebilledet viser lokalplanområdets beliggenhed i Ølstrup.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup



<b>Vejledning</b>	
Hvad er en lokalplan? .....	4
Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet .....	6
Lokalplanområdets omgivelser .....	6
Lokalplanens indhold .....	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	9
Miljøforhold .....	13
Miljøvurdering .....	15
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	16
Servitutter .....	16
<b>Indledning</b> .....	17
1. Formål .....	19
2. Område og zonestatus .....	19
3. Arealanvendelse .....	20
4. Udstykning .....	20
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	20
6. Bebyggelsens udseende .....	21
7. Ubebyggede arealer .....	22
8. Veje, stier og parkering .....	23
9. Tekniske anlæg .....	24
10. Miljø .....	24
11. Grundejerforening .....	25
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	25
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	26
14. Servitutter .....	26
15. Retsvirkninger .....	26
Forslag til lokalplan .....	28
Endelig lokalplan .....	28
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen .....	28
<b>Bilag</b>	
Matrikelkort .....	Bilag 1
Eksisterende forhold .....	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse .....	Bilag 3
Vandhånderingsplan .....	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 kortbilag.

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

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

**Kortbilag**, der består af:

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

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

*Arealanvendelseskort*, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

**Øvrige bilag** er miljøscreening.

### Hvorfor lokalplaner?

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

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

### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 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. 43

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



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3.500. Luftfoto optaget i 2022.

### Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra en projektudvikler og ejeren af et område syd for Vanting Sø i Ølstrup. Ønsket er at udvikle området til et boligområde med mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

Det eksisterende boligområde ved Vanting Sø og det eksisterende boligområde sydøst for søen langs Vanting Sø Vej er fuldt udnyttet og vil dermed videreføre de gode potentialer, som det eksisterende boligområde giver til byen. Dette er en del af realiseringen af helhedsplanen for Ølstrup, der blev udarbejdet i 2013. I 2023 blev der udarbejdet en helhedsplan, som blandt andet lægger op til, at der skal udstykkes nye, attraktive grunde ved Vanting Sø.

I forbindelse med helhedsplanen er der udarbejdet en illustrationsplan, som viser hvordan områderne omkring søen kan udnyttes til

boligområder. Med nærværende lokalplan sikres mulighed for realisering af et boligområde syd for Vanting Sø i overensstemmelse med visionerne i helhedsplanen.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 8. november 2022, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til boligformål ved Vanting Sø.

Formål med lokalplanen er således at sikre, at der skabes et attraktivt område til boligformål, med mulighed for etablering af åben-lav boligbebyggelse, med et højt indhold af natur og en harmonisk overgang til det åbne land. Dertil skal der sikres mulighed for etablering af et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand fra området. Arealudlæg til regnvandsbassin foretages i den vestlige del af lokalplanområdet.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør et areal på knap 3,5 ha og er beliggende umiddelbart syd for Vanting Sø i den sydvestlige del af Ølstrup.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og drives i dag som landbrugsjord. Lokalplanområdet grænser mod vest op til landbrugsjord og beskyttede engarealer, mod nord Vanting Sø og er afgrænset af det beskyttede vandløb Ølstrup Bæk mod syd. Arealerne syd for Bækken består ligeledes af landbrugsarealer. Mod øst grænser lokalplanområdet op til et eksisterende boligområde og et mindre regnvandsbassin ved Vanting Sø Vej, hvorfra der også er vejadgang til området. Fra Vanting Sø Vej løber der desuden en sti rundt om søen som er beliggende mellem lokalplanområdet og søbredden.

Terrænet i lokalplanområdet er domineret af en mindre højdedrag i midten af området. Denne har en topkote på 21,6 (DVR90). Terrænet i området falder generelt fra nordøst mod sydvest og falder fra kote 21,0 (DVR90) ved søbredden til kote 18,5 (DVR90) ved Ølstrup Bæk. I den sydøstligste del af området er der en mindre forhøjning i op til kote 24,0 (DVR90).

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdets omgivelser er præget af Vanting Sø mod nord samt Ølstrups bymæssige bebyggelse mod øst. Mod syd, vest og nordvest er omgivelserne præget af landbrugsarealer og store vidder. Lokalplanområdet vil således danne den nye afgrænsning mellem land og by.



Lokalplanområdet set fra Vanting Sø – mod syd



Udsigten fra lokalplanområdet over Vanting Sø – mod nord



Lokalplanområdet set fra nord-øst – på modsatte side af Vanting Sø

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup



Illustrationsplan for byudviklingsområdet

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen tager udgangspunkt i helhedsplanen for Ølstrup by fra 2013, som er blevet yderligere konkretiseret i en illustrationsplan for det byudviklingsområde, som lokalplanområdet er en del af. Nærværende lokalplan giver mulighed for realisering af et boligområde på knap 3,5 ha syd for Vanting Sø i forlængelse af eksisterende boligområde ved Vanting Sø Vej, som udgør første etape i realiseringen af helhedsplanen for Ølstrup By.

Idet store dele af lokalplanområdet er beliggende indenfor et lavbundsareal og et område med højtstående grundvand sikres der i lokalplanen areal til etablering af regnvandsbassin til håndtering af overfladevand og højtstående grundvand.

#### Disponering og anvendelse

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse. Boligbebyggelse skal placeres indenfor delområde I, som vist på kortbilag 3.

Central i lokalplanområdet samt i vestligste del af området udlægges der grønne rekreative arealer, delområde II. Arealerne i den vestlige del kan

samtidig anvendes til etablering af regnvandsbassin til håndtering af overfladevand fra hele lokalplanområdet.

#### Bebyggelse

Hensigten med lokalplanens bestemmelser er at muliggøre etablering af et boligområde, hvor der for den enkelte grundejer er en høj grad af frihed til at opføre en bolig efter grundejerens ønske.

For at skabe et åbent vejforløb og åbne arealer mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk, fastlægges det dog, at bebyggelse skal placeres med en facade i en facadebyggelinje, som fastlægges 5 m fra vejskel. Derudover må bebyggelse ikke placeres nærmere skel mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk end 5 meter.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at bebyggelse må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund fastlægges til maks. 30 for åben-lav boligbebyggelse.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Disse bestemmelser giver mulighed for en varieret bebyggelse. Det vil ikke være muligt at opføre bebyggelse med blanke og reflekterende materialer, dog med undtagelse af vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi.

#### *Opholdsarealer*

Som udgangspunkt vil det i forbindelse med hver bolig være muligt at etablere tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, i form af have, terrasse ol. på egen grund.

Mellem grundene samt i den vestligste del af lokalplanområdet udlægges der grønne rekreative områder, som skal fungere som fælles udendørs opholdsarealer for beboerne i området og resten af Ølstrup by. De grønne område må ikke bebygges, der kan dog opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold. Området må ind i mellem forventes at kunne blive oversvømmet.

Herlighedsværdien, som de grønne områder, søen og vandløb vil skabe, vil medvirke til at skabe attraktive byggegrunde, som kan tiltrække flere borgere til Ølstrup.

#### *Trafik*

Vejadgangen til lokalplanområdet sikres via Vanting Sø Vej.

Lokalplanen udlægger areal til en ny boligvej A-A ind i området, som en forlængelse af den eksisterende Vanting Sø Vej. Et stykke inde i området deles boligvejen og forløber som en mindre fordelingsvej B-B og C-C rundt om et fælles grønt areal og skaber adgang til de enkelte boliger. Se kortbilag 3.

Vejen anlægges med grønne rabatter og opstammede træer, som vil medvirke til at forgrønne lokalplanområdet, og dermed være med til at skabe en harmonisk overgang mellem byen og det åbne land. Der udlægges desuden en sti langs vejen (A-A), der vil skabe en forbindelse for gående internt i området.

Vej B-B og C-C skal udlægges som fælles færdselsarealer for både kørende og gående, og udlægges i en bredde af min. 5 meter. I forlængelse af vejen C-C, udlægges en sti, d-d, der forbinder de fælles færdselsarealer i lokalplanområdet med stien langs Vanting Sø. Stien udlægges med en bredde på 3 meter. For at sikre tilstrækkeligt med areal til stien langs Vanting Sø, fastsættes der bestemmelse om, at skel mod søen skal have en afstand på min. 10 meter til søbredden.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen fastlægger lokalplanen bestemmelse om, at veje og pladser skal udføres med en belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelse om at der skal etableres min. 2 parkeringspladser per åben-lav bolig.

#### *Landskab og beplantning*

I forhold til landskab og beplantning fastlægger lokalplanen bestemmelser der skal medvirke til, at der skabes åbne grønne arealer mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk. Der fastlægges derfor bestemmelse om at bebyggelse samt hegn og hække mod naboer ikke må placeres nærmere skel mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk end 5 meter. Desuden må der, med undtagelse af mindre grupper af træer og buske ikke placeres beplantning mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk. Bestemmelserne har til formål at sikre en så åben udsigt for naboer som muligt, samtidig med at der med beplantning vil være mulighed for at skabe en privatsfære på den enkelte grund.

#### *Grundejerforening*

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om etablering af en grundejerforening, der kan sammenslutes med grundejerforeninger for det tilgrænsende boligområde ved Vanting Sø Vej. Hensigten med bestemmelserne er, at sikre, at der oprettes en grundejerforening for lokalplanområdets boligområde, og at denne varetager en række drifts- og vedligeholdelses opgaver.

#### *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.



---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

- 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 indgrebs karakter og betydning for de involverede.
- acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
  - At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedesforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
  - At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedesforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
  - At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
  - At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

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 åstedesforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedesforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedesforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan

### 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.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at lokalplanen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter ikke vil kunne medføre negativ påvirkning af nærliggende Natura 2000-områder. Dette skyldes delvist afstanden fra nærmeste Natura 2000-område, Habitatområde H57, Heder og klitter på Skovbjerg Bakkeø, der ligger knap 6 km nord for lokalplanområdet.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag som opdyrket landbrugsjord, 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.

#### Beskyttede naturområder

Den nordvestlige del af lokalplanområdet grænser op til et engareal, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Dette engareal strækker sig en smule ind i lokalplanområdet. Engarealet er beliggende indenfor delområde II, der udlægges til grønt rekreativt området, og som friholdes for bebyggelse.

Langs den sydvestlige afgrænsning af lokalplanområdet løber Ølstrup Bæk, som også er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3, ligesom Vanting Sø nord for området også er beskyttet. Lokalplanen fastlægger bestemmelse om, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse nærmere skel mod sø og vandløb end 5 meter.

Ifølge Naturbeskyttelsesloven må der ikke foretages ændringer i tilstanden af § 3 beskyttede naturtyper og vandløb.



Lokalplanområdets placering i forhold til § 3 natur

#### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er beliggende udenfor kystnærhedszonen.

#### Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

##### Fredninger

Der er ingen fredede arealer eller kirkeomgivelser indenfor lokalplanområdet.

##### Kulturmiljøværdier

Øst for lokalplanområdet ligger et større kulturarvsareal, der i kommuneplanen er udpeget som værdifuldt kulturarvsmiljø. Kulturarvsarealet omfatter en nord-sydgående oldtidsvej, der markeres i landskabet af en af de længste højrækker i Vestjylland. Der er registreret omkring 200 gravhøje i højrækken, som kan følges over ca. 25 km fra Dejbjerg Plantage i syd nordpå gennem Sdr. Lem Sogn, Ølstrup Sogn, Hover Sogn til området ved Bondesgård i Torsted Sogn. Højene, der er fra sten- og bronzealder, ligger på en lang række, ikke kun enkeltvis, men flere steder i klynger.

Lokalplanens realisering vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af kulturarvsmiljøet, da lokalplanområdet ligger ca. 400 meter fra det udpegede kulturarvsareal.

##### Fortidsminder

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede fortidsminder eller beskyttede sten- og jorddiger.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

#### *Bevaringsværdige bygninger*

Der er ingen bevaringsværdige bygninger indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

#### **Kommuneplanen**

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

Kommuneplantillægget udlægger et nyt område til boligformål.

Kommuneplantillæg nr. 43 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Ifølge Kommuneplan 2021-2033 kan der som udgangspunkt - i alle landsbyer, der er rammelagte og uanset størrelse - udlægges et areal på én hektar til boligformål i planperioden. Arealet kan udlægges ved en udvidelse af eksisterende afgrænsning af landsbyen

#### *Kommuneplanens retningslinjer*

Lokalplanområdet er omfattet af en række retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033.

En meget begrænset del af den nordlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanens retningslinjer udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal der vises tilbageholdenhed med at inddrage arealer til ikke jordbrugsmæssige formål og generne for jordbrugserhvervene skal begrænses mest muligt.



Lokalplanområdets placering ift. særlig værdifuldt landbrugsområde

Idet der er tale om et meget begrænset område der på grund af Vanting Sø ikke har god sammenhæng med det øvrige værdifulde landbrugsområde, vurderes inddragelsen af området til boligformål ikke at være i strid med retningslinjen.

Store dele af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal og lavbundsareal, der evt. kan genoprettes. Udgangspunktet er at de lavbundarealer der har potentiale til at blive genoprettet som vådområder, skal friholdes for bebyggelse, der vil kunne vanskeliggøre eller forhindre etableringen af vådområder. Idet der er tale om et mindre bynært område, er arealet indenfor lokalplanområdet ikke det mest oplagte i forhold til etablering af et vådområde.

Ved byudvikling på lavbundsarealer skal det derfor sikres, at regnvand ved ekstrem regn skal kunne håndteres på terræn uden at gøre skade på bygninger og tekniske anlæg. Dette kan sikres ved at regnvand forsinkes og ledes kontrolleret til regnvandsbassin.

Den påtænkte placering af regnvandsbassinet fremgår af kortbilag 3 og placeres i et fremtidigt grønt område for boligbebyggelsen.



Lokalplanområdets placering ift. lavbundsarealer

Lokalplanområdet ligger i et okkerpotentielt område. De okkerpotentielle områder er lavtliggende arealer, hvor der er en vis risiko for udledning af okker, hvis jorden afvandes. Undersøgelser har vist, at der er jernudfældninger i jordbunden, som indikerer en reel risiko for okkerudledning til Ølstrup Bæk ved dræning af jorden.

# Redegørelse

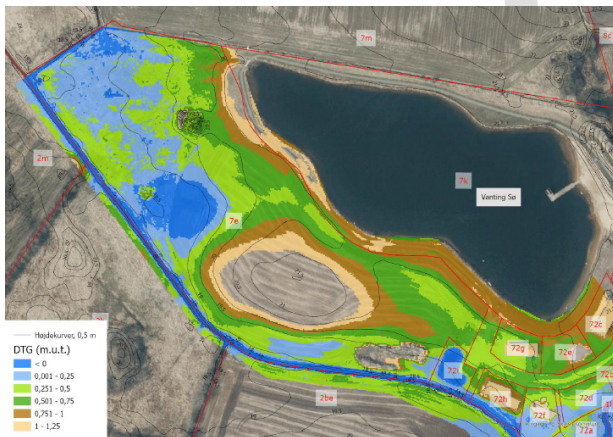
## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

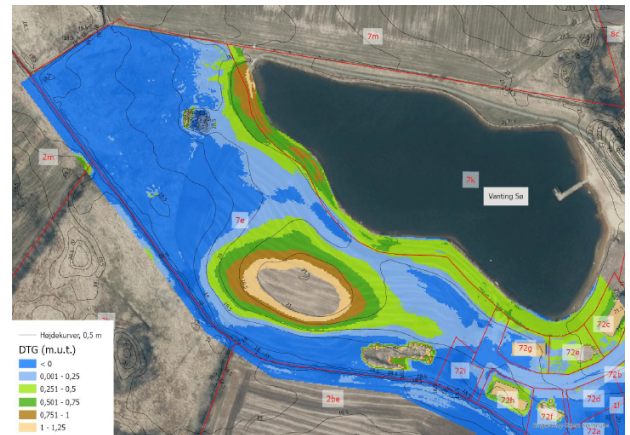
I lokalplanen fastlægges der en minimumsgulvkote på 20,5 m (DVR90) samtidig med at der gives mulighed for at terrænregulere +/- 1,0 meter, således der ikke er behov for dræning i området ved etablering af bebyggelse.

Lavbundsarealer er ofte oversvømmelsestruet, og hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område der er udpeget med risiko for oversvømmelse, hvor grundvandsstanden, fremskrevet til år 2050, står i eller over 90 cm's dybde.

Det meste af området er tørt i store dele af året, dog viser undersøgelser at dybden til grundvandet i store dele af området er mindre end 1 meter. Afstanden til grundvandet er formentlig noget større på knolden i midten af området samt tæt ved Vanting Sø. Kraftige nedbørshændelser og større vandstand i Ølstrup Bæk kan give risiko for højststående grundvand, der kan give problemer i den nordvestlige del af matriklen, i lavningen ca. midt på matriklen og i et smalt bælte langs Ølstrup Bæk. Den høje vandstand vil dog formentlig ikke være af særlig lang varighed.

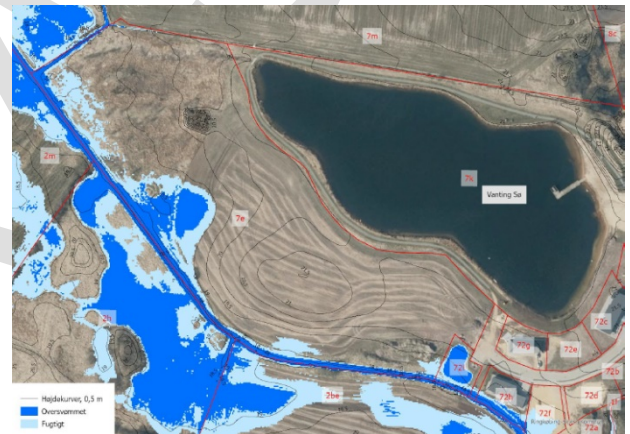


Dybde til grundvand (DTG) i en almindelig maksimalafstrømningsituation



Dybde til grundvand (DTG) i en ekstrem situation (sommerskybrud)

Undersøgelser viser, at vandstanden i Ølstrup Bæk kun leder til oversvømmelser ved sjældne hændelser. Undersøgelser viser, at der vil ske oversvømmelse af lavningen midt i lokalplanområdet, i den nordvestlige del af området samt på de vandløbsnære arealer ved sommerskybrud og ekstreme skybrud.



Oversvømmelse fra vandløb - sommerskybrud, 1288 l/s



Oversvømmelse fra vandløb - Særdeles voldsomt skybrud, ca.15.000 l/s

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

For at sikre lokalplanområdet mod oversvømmelse grundet regnhændelser og højtstående grundvand etableres der i det grønne område et regnvandsbassin til opsamling af overfladevand fra veje og befæstede arealer. Den fastlagte minimumsgulvkote på 20,5 (DVR90) og muligheden for at terrænregulerer op til +/- 1,0 meter er desuden med til at sikre ny bebyggelse mod oversvømmelse.

#### Landzoneadministration

Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone.

Lokalplanen har den såkaldte bonusvirkning efter Planlovens § 15, stk. 4, hvad angår landzonetilladelser, idet lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

#### Miljøforhold

##### Opvarmning

Lokalplanområdet er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal derfor opvarmes med individuel varmforsyning.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og solceller, jordvarme, varmepumper o.lign.

Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet i købsaftaler og vedtægter til grundejerforeningen blive fastsat bestemmelser, der sikrer at der ikke etableres anlæg, der kan være generende for naboer.

##### Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Lokalplanområdet ligger indenfor Ølstrup Vandværks forsyningsområde.

##### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Ifølge kommuneplanens retningslinjer må arealanvendelsen i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) generelt ikke ændres til en mere grundvandstruende art. Desuden skal aktiviteter, der øger beskyttelsen af grundvandet, øges.

Det er dog muligt at planlægge for blandt andet boliger indenfor OSD-områder, såfremt planlægningen indeholder de nødvendige tekniske tiltag til sikre af grundvandsbeskyttelse og

dannelse og hvis alternative placeringen og planlægningshensyn afvejes.



Lokalplanområdets placering ift. nitratfølsomt indvindingsopland (NFI)

Placeringen af lokalplanområdet er den mest hensigtsmæssige i forhold til udlæg af et nyt boligområde set i forhold til grundvandsinteresserne. Hele Ølstrup ligger indenfor området med særlige drikkevandsinteresser og en stor del af byen ligger desuden indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI). Lokalplanområdet ligger i naturlig forlængelse af den vestlige del af Ølstrup og ligger samtidig udenfor det nitratfølsomme indvindingsopland. Dette skal samtidig ses i relation til at boligerne ikke Helhedsplanen for Ølstrup fra 2013 der lægger op til, at der skal udstykkes nye, attraktive grunde ved den nyanlagte Vanting Sø i umiddelbar nærhed til byens institutioner og sociale mødesteder. Herlighedsværdien, som søen og bækken vil skabe, vil medvirke til at skabe attraktive byggegrunde, som ikke i samme omfang vil kunne opnås andre steder i Ølstrup.

I lokalplanen er der indarbejdet forskellige tiltag til sikring af grundvandsbeskyttelse og -dannelse. Regnvandsbassinet kan medvirke til, at regnvand kan opmagasineres og renses inden regnvandet, ledes til vandløb.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at veje skal udføres med en belægning som muliggør, at afstrømmende vand kan opsamles og ledes til regnvandsbassin. Stier skal udføres med permeabel belægning, hvilket øger muligheden for nedsivning.

Endeligt fastlægges ikke bestemmelser omkring tag-materialer, hvorfor tage vil kunne udføres

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

som levende, grønne tage.

Inden for lokalplanområdet kan der ikke etableres aktiviteter der vil få negativ indvirkning på grundvandet eller vandforsyningen. Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til, at der ikke benyttes sprøjtemidler i lokalplanens område, eller at forbruget af sprøjtemidler bliver så lille som muligt.

#### *Klimatilpasning*

Som beskrevet under afsnittet om kommuneplanens retningslinjer er der i lokalplanområdet grundet høj grundvandsstand risiko for oversvømmelse ved kraftige nedbørshændelser.

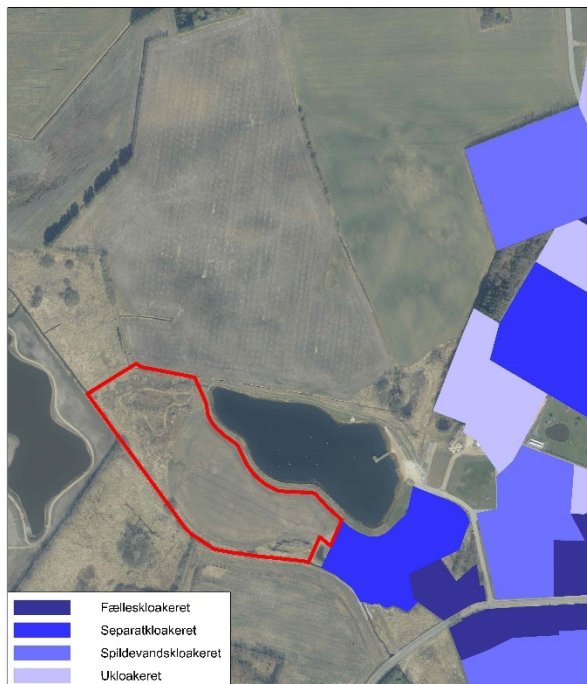
Til sikring af afvanding af bygninger og veje samt afledning af højt grundvand samt vand fra dræn, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres et regnvandsbassin indenfor området, der skal håndtere overfladevand, og højtstående grundvand.

I forbindelse med byggemodning etableres et afvandingssystem/kloaksystem, der bortleder overfladevand fra vej og befæstede arealer og lede kraftig regn og skybrud til regnvandsbassin.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at regnvandsbassin skal placeres i forlængelse af terrænets naturlige lavninger. Bassinet skal så vidt muligt udformes med karakter som naturlige søer, både hvad angår form, skråningskanter og bevoksning. Derudover giver lokalplanen mulighed for, at der kan ske terrænregulering, så bassinet kan anlægges med passende vanddybde og permanent, frit vandspejl.

#### *Kloakering*

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem. Der skal i den forbindelse udarbejdes et tillæg til Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan.



Lokalplanområdets placering ift. kloakplande

#### *Jordforurening*

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

#### *Renovation*

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

#### *Støj*

Lokalplanområdet udlægges til ikke-støjende aktivitet idet der planlægges for et boligområde. Det vurderes derfor at de omkringliggende arealer ikke vil blive påvirket negativt af støj.

#### *Lugt, støv eller anden luftforurening*

Lokalplanområdet udlægges ikke til luftforurenende aktiviteter da det udlægges til boligområde, og derfor vurderes det omkringliggende område ikke at blive påvirket negativt af støj.

#### *Ølstrup Bæk*

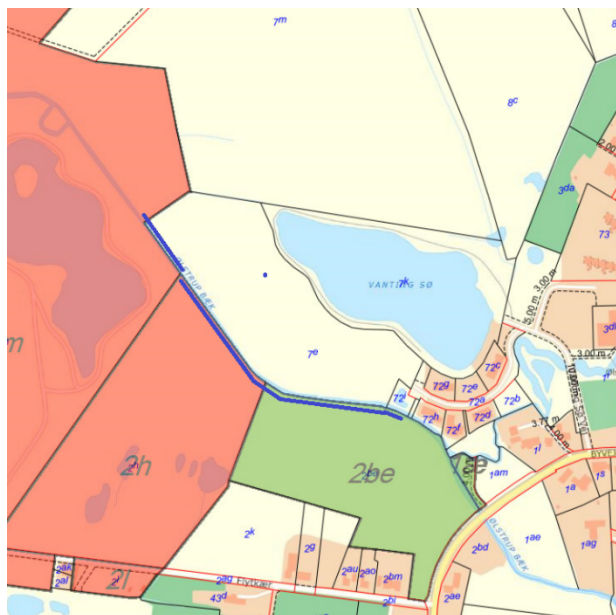
I forhold til en fortsat vedligeholdelse af Ølstrup, herunder oprensning af bækken, er det aftalt, at denne foretages på sydsiden af bækken, for den østlige del af lokalplanområdet og på den

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

### Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

nordsiden fsva den vestlige del af lokalplanområdet – som illustreret på nedenstående kortudsnit. Der forudsættes der ikke reserveret areal til oprens i forhold til de enkelte boliggrunde.



Den blå streg på kortet angiver på hvilken side af Ølstrup Bæk hvorfra oprensningen foretages

#### 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. arkæologiske undersøgelse.

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

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: [www.arkvest.dk](http://www.arkvest.dk).

#### Miljøvurdering

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

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

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

#### Screening af lokalplanforslaget

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

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 4 i forslag til Lokalplan nr. 503.

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

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

#### Politiet

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

#### Landbrugsstyrelsen

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og der er landbrugspligt på arealerne. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for arealet.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen 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.

#### Servitutter

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

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

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

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

#### Matr.nr. 7e Degneboligen, Ølstrup

Tinglyst: 27.02.2018

Titel: Servitut om landbrugsejendom uden beboelse

Påtaleberettiget: Landbrugsstyrelsen

Tinglyst: 02.07.2015

Titel: Køberet for Ølstrup Udviklingsselskab

Påtaleberettiget: Ejerne matr.nr. 7f m.fl.

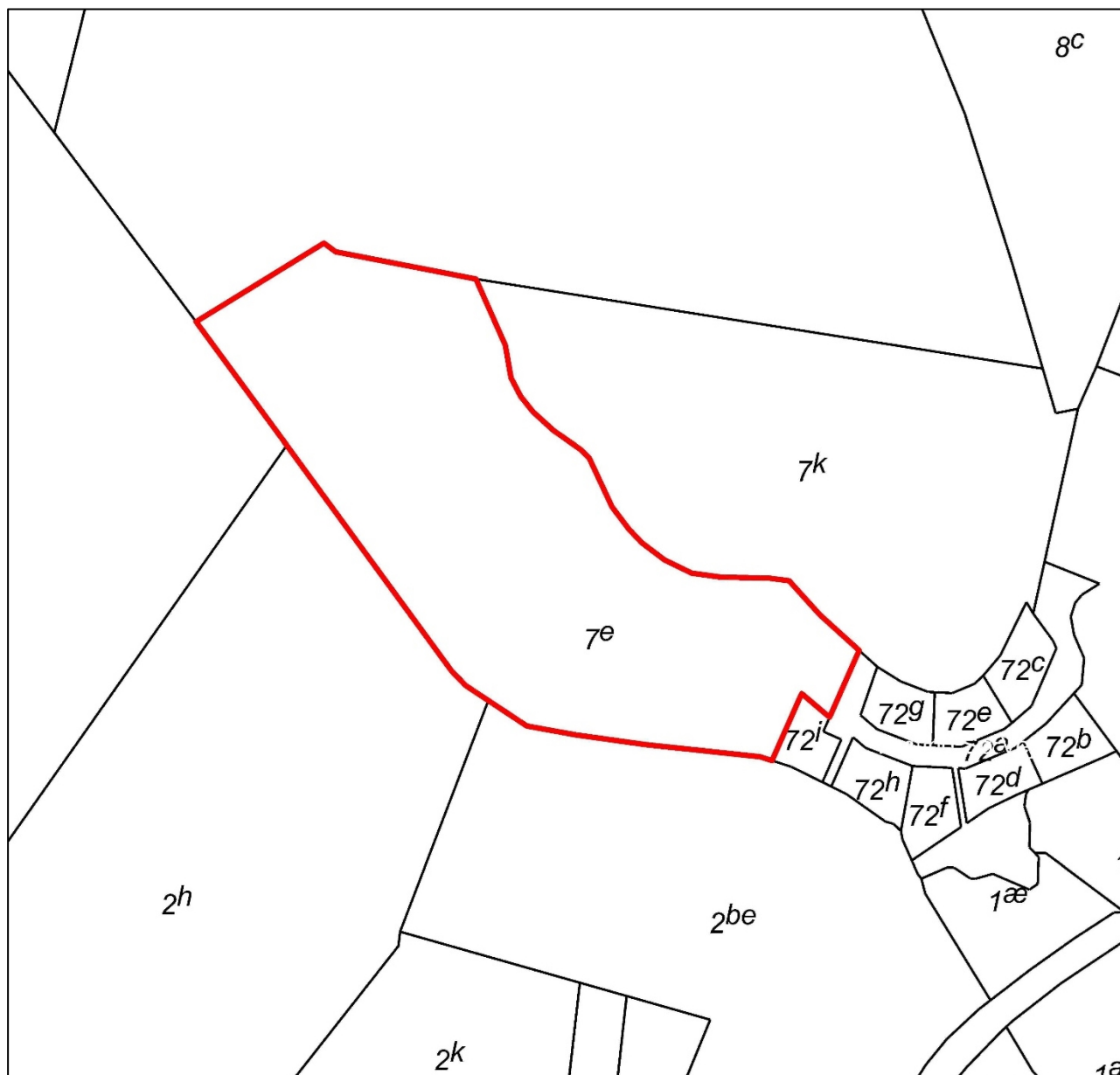
Degneboligen, Ølstrup, matr.nr. 8c m.fl.

Degneboligen, Ølstrup samt matr.nr. 5r m.fl.

Degneboligen, Ølstrup.

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.





Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3.500.

### Indledning

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

*Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.*

*I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.*

*Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

---

UDKAST

## 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, samt til regnvandsbassin i det attraktive grønne område i planområdet.

- at der skabes sti- og vejforbindelse til Ølstrup by og Vanting Sø.

- at der skabes velfungerende fællesarealer, der tilgodeser befolkning i Ølstrup By.

- at der etableres et vandhåndteringssystem der sikrer at ny bebyggelse ikke oversvømmes

## 2. Område og zonestatus

### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 7e, Degneboligen, Ølstrup samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

*Der er landbrugspligt på matr.nr. 7e Degneboligen, Ølstrup*

### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på Bilag 3.

### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

### 2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til

§ 3 Anvendelse,

§ 5 Bebyggelsens placering og omfang,

§ 6 Bebyggelsens udseende,

§ 8 Veje, stier og parkering,

§ 9 Tekniske anlæg

der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

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

*Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan udpeget til en specifik anvendelse.*

*Lokalplanområdet kan udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde I

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

#### 3.2. Delområde II

Delområde II må kun anvendes til grønt rekreativt område samt stier.

Der kan endvidere etableres tekniske anlæg til områdets forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation og regnvandsbassin. Det skal sikres at anlæggene kan tåle oversvømmelse.

#### 3.3. Generelle bestemmelser

Der må drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, og som følger kommunens regler om erhverv i egen bolig.

### 4. Udstykning

#### 4.1. Udstykning

Udstykning indenfor lokalplanområdet skal ske i princippet som vist på den på bilag 3, retningsgivende udstykningsplan.

*Ved i "princippet" forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.*

#### 4.2.

Det grønne rekreative område, som angivet på Bilag 3, kan udstykkes som selvstændig matrikel.

#### 4.3

Skel mod Vanting Sø skal have en afstand på min. 10 meter til søbredden.

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 30.

#### 5.2. Bebyggelsens højde og etageantal

# Vedtagelsespåtegning

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Bebyggelse må ikke have kælder.

Skorstene, ventilationsafkast o.lign. kan dog have en større højde.

### 5.3. Bebyggelsens placering

Hovedbebyggelse skal opføres med facade i den på bilag 3 viste facadebyggelinje.

Facadebyggelinjen fastlægges til 5 m fra vejskel.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes/fremrykkes op til 1,2 m fra facadebyggelinjen.

Bebyggelse, herunder mindre sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse og drivhuse o.lign., må ikke placeres nærmere skel mod vej, Vanting Sø og Ølstrup Bæk end 5 m, som vist på Bilag 3.

### 5.4. Placering af bebyggelse i forhold til terræn

Ny bebyggelse til boligformål skal placeres med en sokkelkote på minimum 20,5 (DVR).

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Facader

Facader skal fremtræde i træ eller blank mur, som kan tillades pudset, vandskuret, kalket eller malet.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, træ, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

### 6.2. Tage

Bebyggelse skal opføres med taghældning på maks. 45 grader. Tage kan udføres som "levende tage" med grøn beplantning.

Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med anden taghældning end hovedbebyggelse, dog maks. 45 grader.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

For tagsten må glanstallet være maks. 30 og refleksværdien være maks. 2,5 procent.

### 6.3. Mindre, sekundære bygninger

Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse kan udføres med andre materialer.

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

### 6.4. Solceller/solfangere

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

Solfangere/solcelleanlæg skal etableres parallelt med tagfladen.

Solfangere/solcelleanlæg må udgøre maks. halvdelen af tagfladen, dog maks. 50 m<sup>2</sup>.

*Bestemmelsen gælder også for tage på garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser mv.*

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1. Beplantning

Langs vej A-A skal der plantes løvfældende og/eller blomstrende træer, der skal fremstå som opstammede. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på min. 15 m og maks. 20 m.

### 7.2. Hegning og beplantning

Hegn mod veje må kun ske som levende hegn/hæk og skal placeres på egen grund min. 30 cm fra skel mod veje. Højden af hækken må ikke overstige 1 m.

Hegn mod stier og fællesarealer må kun ske som levende hegn/hæk og skal placeres på egen grund 30 cm fra skel mod stier og fællesarealer.

Hegn mod naboer må kun ske som levendehegn/hæk og skal placeres i skel – dog ikke nærmere mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk end 5 m, som vist på illustrationsskitse.

Der må ikke etableres nogen form for hegn mod Vanting Sø eller ud mod Ølstrup Bæk. Der kan mod Vanting Sø og vandløbet etableres spredt beplantning som mindre grupper af buske eller solitære træer – dog ikke nærmere skel mod Vanting Sø og Ølstrup Bæk end 5 m, som vist på illustrationsskitse.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med en maksimal højde som det levende hegn. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.

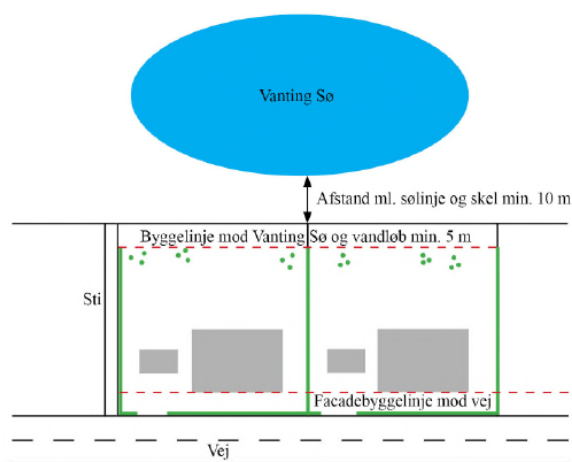
### 7.3. Fællesarealer/rekreative arealer

Der udlægges grønne rekreative fællesarealer indenfor lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Disse skal beplantes med løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

### 7.4. Terrænregulering

*Bestemmelsen medvirker til, at der skabes et åbent og grønt forløb langs veje.*



*Princip for hegning mod naboer, vej og sø/vandløb.*

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end maks. +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn. Herved sikres det at ny bebyggelse kan etableres med en sokkelkote på minimum 20,5 (DVR90). Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.

På grundene langs Ølstrup Bæk må terrænet i en afstand på 5 meter mod bækken ikke gives en hældning på mere end 1:2.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1. Vejadgang

Lokalplanområdet må kun have vejadgang fra Vanting Sø Vej, i princippet som vist på Bilag 3.

### 8.2. Veje

Der udlægges areal til nye veje i princippet som vist på Bilag 3.

Vej A-A skal udlægges i en bredde af minimum 10 m. Kørebanebredden udlægges i en bredde af minimum 5,5 m.

Vej B-B og C-C skal udlægges i en bredde af min. 5 m., som fælles færdselsarealer for både kørende og gående.

Der må kun etableres én overkørsel for biler til hver grund i en bredde af maks. 4 m.

### 8.3. Stier

Der udlægges en sti langs vej A-A, som angivet under pkt. 8.2

Der udlægges en sti d-d til Vanting Sø i en bredde af min. 3 m., som vist på kortbilag 3

### 8.4. Befæstelse af veje og stier

Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand. Stier skal udføres med permeabel belægning.

### 8.5. Parkering

Der skal minimum etableres følgende parkering: 2 p-pladser pr. bolig på egen grund til åben/lav-bebyggelse.

*Garager, carporte o.lign. medregnes som p-pladser.*

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles u-indregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og større både.

### 8.6. Belysning

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad og er rettet mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset mod haver og fællesarealer er ikke tilladt.

*Bestemmelsen skal forhindre unødigt lysforurening og i stedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.*

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

#### 9.2. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

#### 9.3. Regnvandsbassin

Der må etableres et regnvandsbassin med placering i princippet som vist på Bilag 3.

Regnvandsbassinet skal placeres med udgangspunkt i terrænets naturlige lavning og udføres som en sø med permanent vandspejl. Vanddybden kan variere.

Regnvandsbassinet skal udformes med skråningsanlæg på maks. 1:5. Fra kronekant må terrænet være fladt.

#### 9.4. Vandhåndtering

Indenfor planområdet skal der etableres et vandhåndteringssystem/kloaksystem til sikring af at ny bebyggelse ikke oversvømmes. Vandhåndteringssystemet skal sikre at regnvand og overfladevand håndteres uden at gøre skade på bygninger og tekniske anlæg.

Forsinkelse af ekstremregn inden for lokalplanområdet, skal ske dels i regnvandsbassin og dels på grønne arealer.

Princip for etablering af vandhåndteringssystemet fremgår bilag 4:

### 10. Miljø

#### 10.1. Fast belægning

Veje og pladser for kørsel med motorkøretøjer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand, der kan ledes til regnvandsbassin.



### 11. Grundejerforening

#### 11.1 Medlemspligt

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

#### 11.2. Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, når Ringkøbing-Skjern Kommune forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er bebygget og ibrugtaget.

#### 11.3. Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af:

- veje og stier indenfor lokalplanområdet,
- belysning indenfor lokalplanområdet,
- fælles rekreative arealer indenfor lokalplanområdets delområde II.

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige træer samt afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal fremføres til offentlige regnvandsledninger.

#### 11.4. Skøde på fællesarealer

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer inkl. veje og stier indenfor lokalplanområdets delområde II.

#### 11.5. Vedtægter

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

#### 11.6. Optagelse og sammenslutning

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboeråder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

op

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

#### 12.1. Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 8.

#### 12.2. Parkering

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.

### 12.3. Regnvandsbassin

Ny bebyggelse må ikke tages i brugs, før regnvandsbassin jf. lokalplanens punkt 9 er etableret.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter ophæves*

## 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.

*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.*

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

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

### *Endelige retsvirkninger*

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

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

### *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.

*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.*

### *Overtagelsespligt*

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke

---

# Vedtagelsespåtegning

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

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.

UDKAST

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

---

### Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2024.

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 2024.

Hans Østergaard  
*Borgmester*

Jens Peter Hegelund Jensen  
*Kommunaldirektør*

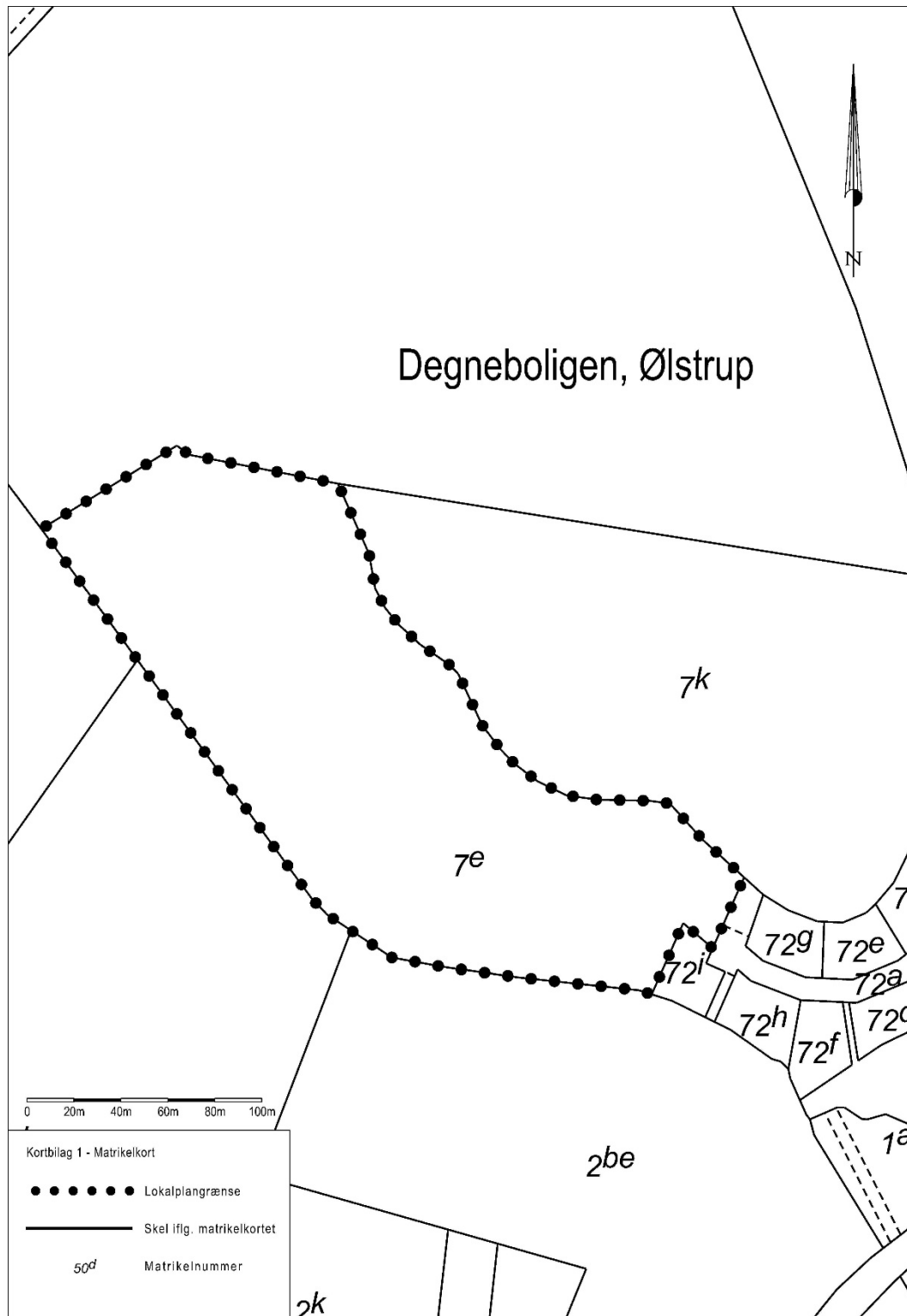
### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2022.  
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan nr. 503

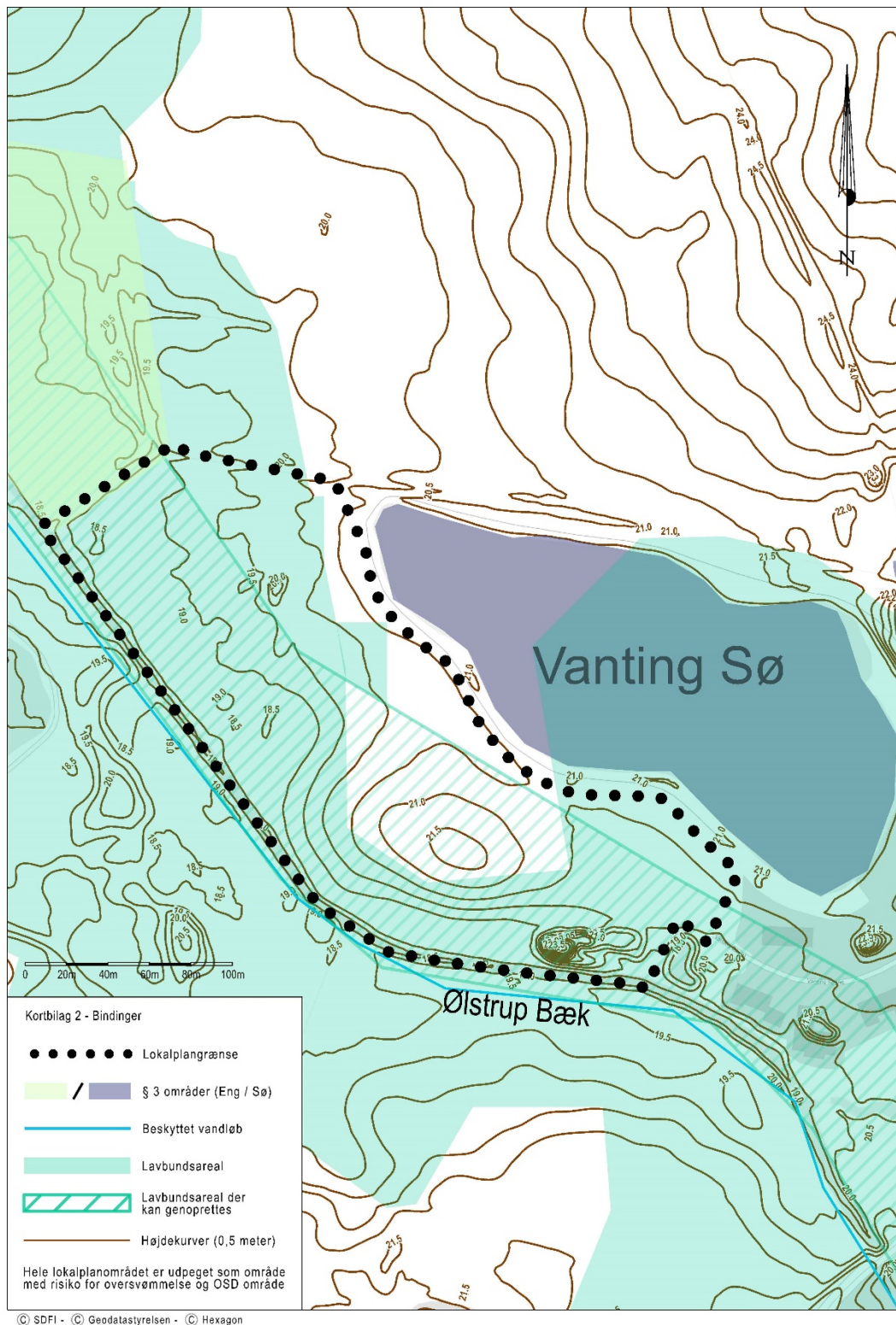
Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup



# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan nr. 503

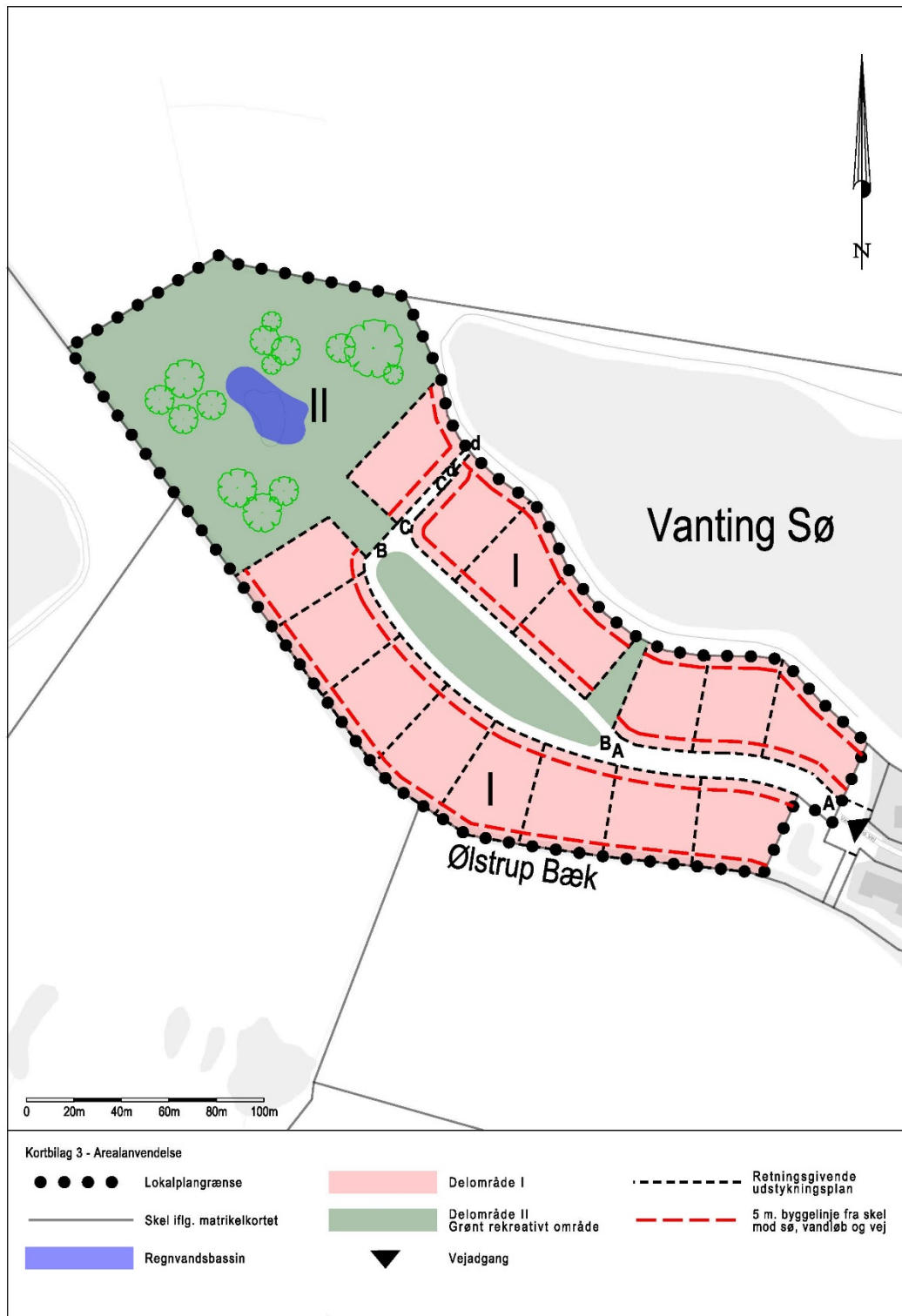
Område til boligformål ved Vanting Sø, Ølstrup



# Vandhåndteringsplan: Bilag 4

## Lokalplan nr. 503

For et område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup



# Fremtidig arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan nr. 503

Område til boligformål ved Vanting Sø Vej, Ølstrup

