

Forslag til

Tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2021-2033, for et område til boligformål ved Vanting Sø



Ortofoto@ Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

Dag. måned 20xx (vedtagelsesdatoen)

Indhold og forord

Tillæg nr. 43

Kommuneplan 2021-2033

Indhold

Forord	2
Redegørelse	3
<i>Baggrund og formål</i>	3
<i>Forhold til kommuneplanen</i>	3
Forhold til anden lovgivning.....	7
Miljøvurdering.....	7
Bestemmelser	9
ÆNDRINGER I RAMMEBESTEMMELSERNE.....	9
<i>Eksisterende rammebestemmelser for 56be003 (Se Bilag 1)</i>	9
<i>Nye rammebestemmelser for 56bo012 (Se Bilag 2)</i>	10
<i>Nye rammebestemmelser for 56rf016 (Se Bilag 2)</i>	10
Planloven.....	12
Vedtagelsespåtegning	12
Forslag til kommuneplantillægget.....	12
Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget.....	12
Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget.....	12
Bilag	
Ændringer i hovedstrukturen.....	Bilag 1
Eksisterende kommuneplanrammer.....	Bilag 2
Nye kommuneplanrammer.....	Bilag 3
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven.....	Bilag 4

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til boligområde ved Vanting Sø, Ølstrup.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der omhandler ændringer i reguleringer rammerne for lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 503 efter et ønsket om at kunne opføre ca. 12 nye boliggrunde. Området er beliggende i landzone og skal fortsat forblive i landzone. Planområdet er i øjeblikket ikke omfattet af et rammeområde, og med kommuneplantillægget vil planområdet blive rammelagt til boligformål til åben-lav boliger som en forlængelse af det eksisterende boligområde i den sydlige del af Ølstrup.

Formålet med den nye planlægning er at sikre byudvikling med mulighed for etablering af flere byggegrunde samt et stort tilhørende rekreativt område for beboerne. Kommuneplantillægget er med til at sikre inddragelse af nye barmarksarealer til boligformål.

Forhold til kommuneplanen

I Kommuneplan 2021-2033 for Ringkøbing-Skjern Kommune er opstillet en række målsætninger for byudvikling, som bl.a. inkluderer;

- At byvæksten og byudviklingen modsvarer byernes behov
- At byudviklingen bidrager til og skaber smukke, velfungerende og bæredygtige byer.
- At byvækst og byudvikling skal være baseret på sammenhæng med bynære rekreative områder, arealer til naturgenopretning og byernes eksisterende grønne og blå strukturer i både nye byområder og byomdannelsesområder.
- At omdannelse og udvikling af byerne sker med respekt for de enkelte byers kulturarv, bynære landskaber og natur.
- At der sikres klare grænser mellem by og land, så spredt og tilfældig byvækst og byudvikling i det åbne land undgås.
- At styrke og udbygge grønne og blå kiler og forbindelser fra naturen og landskabet og ind i byerne.

Kirkezone II og III

Størstedelen af planområdet er beliggende inden for Kirkezone III for Ølstrup Kirke. Inden for Kirkezone III skal tilstræbes at undgå bebyggelse over 12,5 meters højde. Inden for kirkezone II og III skal bebyggelse som udgangspunkt holdes under henholdsvis 8,5 og 12,5 meter. Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033, hvor byggeri, tilplantning og lignende ikke må skæmme kirker og deres omgivelser.

På grund af den bymæssige bebyggelse omkring kirken og kommunetillæggets mulighed for en bebyggeshøjde på maksimalt 8,5 meter, vurderes det, at kommuneplantillæg nr. 43 hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer giver en væsentlig påvirkning på kirkezone.

Redegørelse

Tillæg nr. 43

Kommuneplan 2021-2033

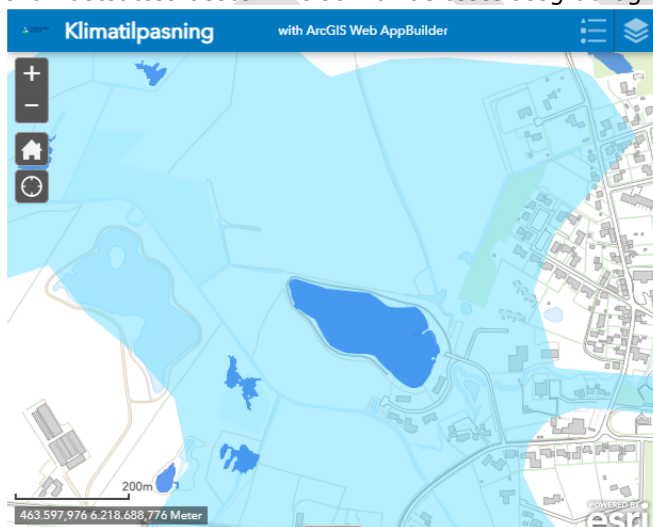
Store husdyrbrug



Planområdet inkluderer barmarksarealer til byvækst. Når disse arealer anvendes til byudvikling, er det vigtigt at sikre, at der ikke opstår negative påvirkninger på husdyrbrug i nærområdet. Dette skyldes, at husdyrbrug kan have konsekvenser for etableringen af boligområder inden for konsekvenszonen fra husdyrbruget. På kortet kan det ses, at planområdet ikke ligger inden for den nævnte konsekvensradius for de tilstødende landbrugsejendomme. Derfor vurderes det, at planområdet ikke har en væsentlig indvirkning på større husdyrbrug i området. Derudover har det heller ikke nogen væsentlig indvirkning på etableringen af boliger i planområdet

Klimatilpasning og højtstående grundvand

Området ligger indenfor områder der kan blive udsat for oversvømmelse. I Kommuneplanens retningslinjer står, at i den konkrete planlægning for området, skal der tage forbehold for klimatilpasning. Det er at der skal fastsættes bestemmelser for befæstelsesgrad og sokkelkoter.



Planområdet er præget af et fladt og lavtliggende terræn med højtstående grundvand. På grund af de potentielle konsekvenser for det højtstående grundvand, den nærliggende å og Vanting Sø samt risikoen for oversvømmelser, er det nødvendigt at sikre, at planområdet ikke påvirkes væsentligt. For at imødegå disse udfordringer vil der blive etableret et regnvandsbassin i planområdet på en hensigtsmæssig placering, som skal sikre, at overfladevandet ledes korrekt væk. Der vil desuden ikke være mulighed for at etablere kældre i planområdet, og befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Bebyggelsen vil have en minimumsokkelkote på 20,5 meter. Ved at sikre en minimumsokkelkote for bebyggelsen og etablere et regnvandsbassin vurderes det, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning af bebyggelsen og grundvandet i planområdet.

Lavbundsarealer



Hele planområdet er beliggende inden for lavbundsarealer og indenfor okkerholdig jord. I kommuneplanens retningslinjer står der at: *De udpegede lavbundsarealer, som er potentielt egnede til vådområder, friholdes fra bebyggelse, der vil kunne vanskeliggøre eller forhindre etablering af vådområder. Der kan ikke meddeles landzonetilladelse til byggeri og anlæg med videre, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes i disse lavbundsarealer. Byggeri og anlæg, der er nødvendigt for jordbrugets drift, er ikke omfattet.*

Lavbundarealer i kommuneplanen omfatter både de okkerpotentielle områder samt de humusholdige jorde. De udpegede okkerpotentielle områder er også udpeget som lavbundsarealer, da det har betydning for vandløbene, at der ikke drænes i disse områder. Derudover må der ikke grundvandsænkes med mindre at man laver en afværgeforanstaltning i form af en sø til afrensning af okker. Når der er okker i jorden kan det have betydning for visse lavbundarealer, og der kan være risiko for jordsænkning. Det skyldes at jorden kan synke helt ned til ca. 1 meter, når okkerholdig jord får ilt.

På grund af de potentielle konsekvenser for etableringen af boliger på lavbundsarealer og jord med højt okkerindhold er det nødvendigt at sikre, at boligerne og vandløbet ikke bliver væsentligt påvirket. For at imødegå dette vil der i planområdet foretages terrænregulering til en kote på 20,5 meter. Dette betyder, at planområdet får en ensartet terrænhøjde, og der vil blive anvendt den mængde jord, der er nødvendig for at vedligeholde og skabe en jævn overflade, hvilket eliminerer behovet for dræning af jorden. Derfor forventes det, at planområdet ikke vil have væsentlig påvirkning på lavbundsarealerne og

Redegørelse

Tillæg nr. 43

Kommuneplan 2021-2033

den jord med højt okkerindhold. Planområdet findes en udpegning om etablering af vådområde, men der vurderes at arealer er for lille til at kunne bruges til genoprettet vådområde.

OSD, OD, nitratfølsom indvindingsområde og indsatsområde

Planområdet er omfattet af et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Ifølge Kommuneplan 2021-2033, er der ingen begrænsninger for boligområderne inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Som et led i at sikre dette samt grundvandsbeskyttelsen- og dannelsen, stilles der i plangrundlaget krav om, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke må overstige 50 %.

Det vurderes derfor, at etablering af boliger ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

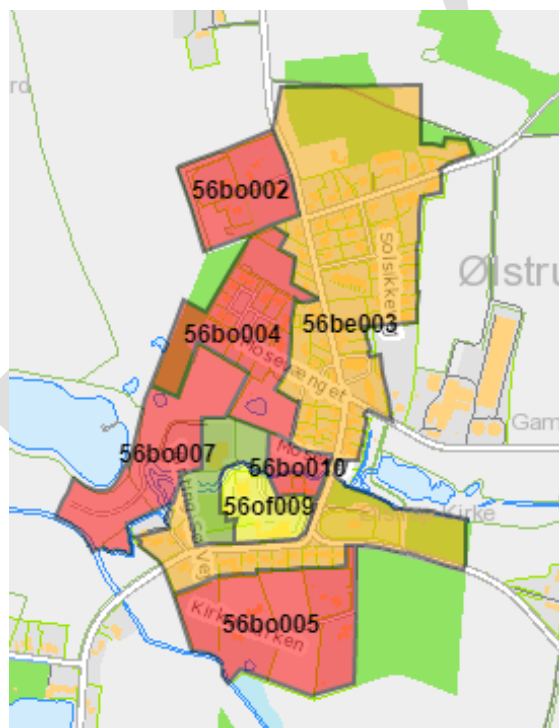
Udlæg af areal

Planområdet ligger på barmarksarealer og er ikke omfattet af kommuneplanrammer. Derfor udlægges der to nye rammeområder med dette tillæg. En boligramme på 26567,88 m² og et nærrekreativt område på 11907,20 m². Begge rammeområder planlægges bibeholdt i landzone.

Med kommuneplantillægget omforderes restrummelighedsarealer fra den eksisterende ramme 56be003 til det nye areal til boliger. Dermed gøres brug af restrummelighedsarealer som på grund af hensyn til natur og nærliggende landbrug ikke hidtil er blevet udnyttet.

Derfor sker følgende med dette tillæg:

- Geografien af rammeområde 56be003 reduceres med et areal på 24962,14m² mod nord (se bilag 2 og et areal på 6929,35 m² mod sydøst (se bilag 2).
- Der udlægges et nyt boligområde på 26567,88 m², se bilag 3.
- Der udlægges et nyt nærrekreativt område, se bilag 3.



Symbolforklaring

- Restareal Bolig
- Restareal Erhverv

Forhold til anden lovgivning

EU-naturbeskyttelsesområder

Projektområdet ligger ca. 5,7 km m fra Natura 2000 området Heder og klitter på Skovbjerg Bakkeø.

Pga. afstanden og den eksisterende anvendelse af området, vurderes det, at kommuneplantillæg nr. 43 hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer giver risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV-arter

Området som kommuneplantillægget omfatter er i dag barmarksareal, som bliver aktivt dyrket af landejendommen og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke er forekomster af beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af kommuneplantillægget, idet områderne ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at kommuneplantillægget ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

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.

Samlet vurdering af screeningen

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

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til sikring af grundvandet, højtstående grundvand, oversvømmelser samt en mindre del til natur.

Planområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), dog uden for indvindingsoplandet og drikkevandsinteresserne. For at minimere påvirkningen af grundvandets kvalitet og omfang, samt for at beskytte grundvandsressourcerne, er der indført krav om, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke må overstige 50% og at boliger er ikke grundvandtruende aktivitet.

Den flade topografi og det højtstående grundvand kræver særlige hensyn til bebyggelsens højde. Derfor er der fastsat en minimumsokkelkote på 20,5 meter for både bebyggelse og veje, hvilket sikrer mod oversvømmelser.

Der er udarbejdet en regnvandshåndteringsplanen med henblik på at håndtere overfladevandet internt i planområdet ved hjælp af et regnvandsbassin. Dette bassin placeres strategisk for at opsamle alt overfladevand og minimere risikoen for oversvømmelser. Terrænet vil blive reguleret i overensstemmelse hermed.

Vurderingen af miljøpåvirkninger inkluderer også hensynet til naturbeskyttelsesområder, hvor planlægningen er blevet tilrettelagt for at undgå negative påvirkninger på disse områder.

Endelig, selvom områdets omdannelse til boligområder kan påvirke det åbne landskab og aktiviteterne omkring Vanting Sø, vurderes denne indvirkning ikke at have en væsentlig påvirkning på miljøet.

Tværimod forventes det at forbedre bymiljøet øst for planområdet og styrke sikkerheden for aktiviteterne ved Vanting Sø i Ølstrup.

Konklusion på screeningen

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

Redegørelse

Tillæg nr. 43

Kommuneplan 2021-2033

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 planen efter lovens § 8, stk. 1.

UDKAST

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 RAMMEBESTEMMELSERNE

Eksisterende rammebestemmelser for 56be003 (Se Bilag 1)

Der sker en ændring i geografien af rammeområdet, hvilket resulterer i, at det reduceres med 31891, 49m² og overføres til et nyt boligområde i den sydvestlige del af Ølstrup.

Områdets anvendelse

Område til bolig og erhverv ved Vanting Sø

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, landsbyområde, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker til lokalområdets forsyning, publikumsorienterede serviceerhverv
Erhverv som mindre service, fremstillings- og værkstedsvirksomhed, liberale erhverv og lignende der ikke giver anledning til miljøgener for de omboende.

Særlige bestemmelser

Butikker, se Tabel 1 under detailhandel i hovedstrukturen. Der kan tillades en større bygningshøjde.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etage(r).
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
Max. grundstørrelse 1400 m² for åben-lav boligbebyggelse.

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 350 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1.
Maksimalt tilladte miljøklasse er 3.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er landzone.

Bestemmelser

Tillæg nr. 43

Kommuneplan 2021-2033

Nye rammebestemmelser for 56bo012 (Se Bilag 2)

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 2 etage(r).

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Max. grundstørrelse 1400 m² for åben-lav boligbebyggelse.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom.

Mindste grundstørrelse er 700 m².

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer.

Miljø

Ved byggeri og anlæg skal der stilles krav om min. sokkelkote og evt. særlige konstruktionsmæssige tiltag for at imødegå klimaudfordringer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er landzone.

Nye rammebestemmelser for 56rf016 (Se Bilag 2)

Områdets anvendelse

Rekreativt formål

Bebyggelsens art og anvendelse

Specifik anvendelse er nærrekreativt område; grønt areal; regnvands- og klimaanlæg.

Særlige bestemmelser

Der må etableres små bebyggelse, der kan tåle oversvømmelse.

Bebyggelsesforhold

For hele rammeområdet gælder

Rammen regulerer ikke udstykning.

Opholdsarealer

Opholdsarealer, se de generelle rammer.

Miljø

Særlige konstruktionsmæssige tiltag for at imødegå klimaudfordringer.

Zonestatus

Fremtidig zonestatus er landzone.

UDKAST

Kortbilag 1 – Ændringer i hovedstrukturen

Tillæg nr. [43]

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. 43 til Kommuneplan 2021-2033 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr.503 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 2022.

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 2022.

Hans Østergaard
Borgmester

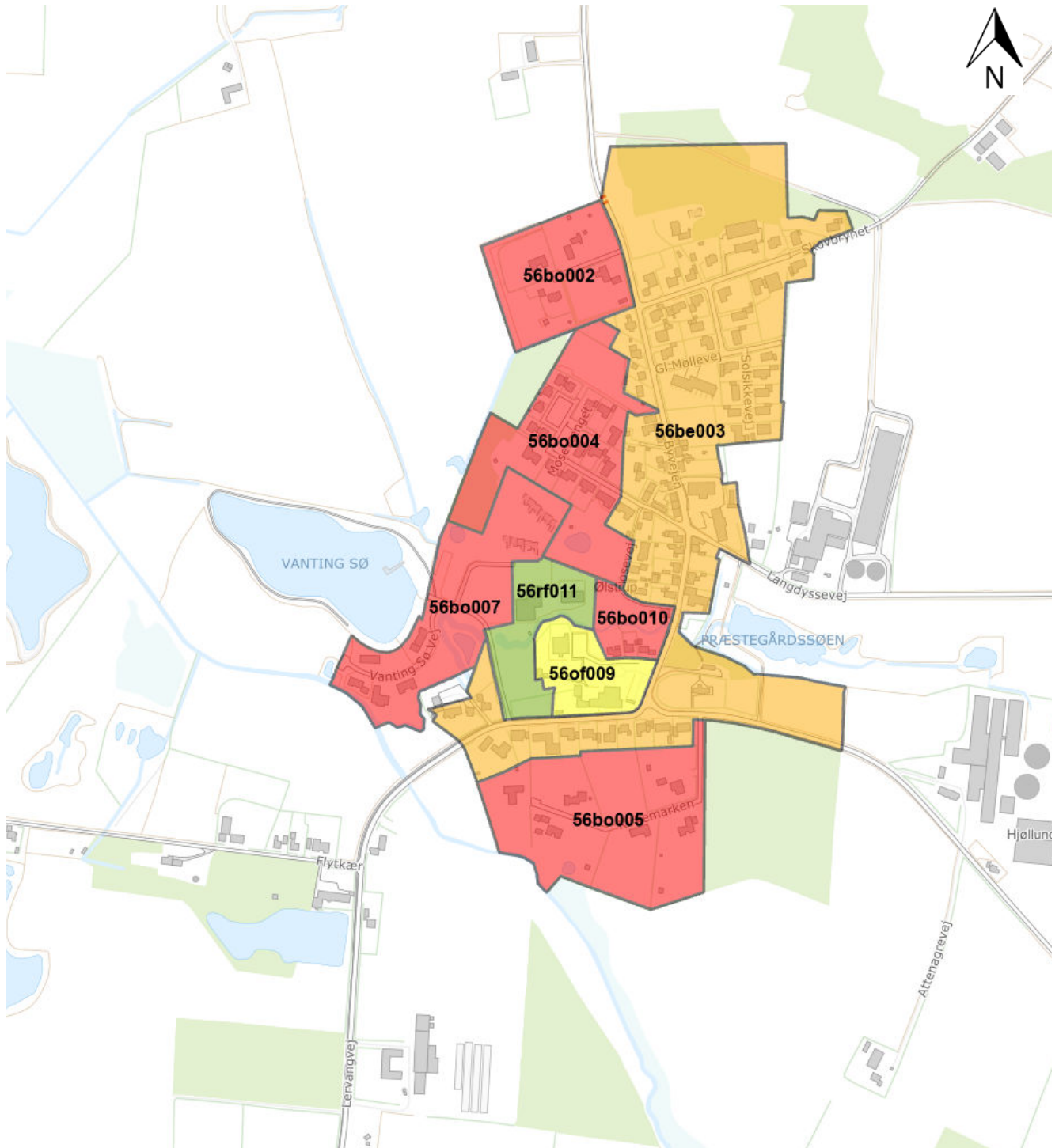
Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

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

Kortbilag 2 – Eksisterende kommuneplanrammer

Tillæg nr. [43]
Kommuneplan 2021-2033



Kortbilag 3 – Nye kommuneplanrammer

Tillæg nr. [43]

Kommuneplan 2021-2033

