

Forslag til

# Lokalplan nr. 514

for et område til offentlige formål ved Klostervej 85,  
Kloster, 6950 Ringkøbing.



*Planområdet, Klostervej 85, matrikel nr. 31ad, Søgård Hovedgård, Nysogn*

Ortofoto©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

**Dd-mm-2024** (vedtagelsesdatoen)

Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

**Lokalplan nr. 514 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)

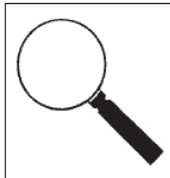
Planlægger: Lisa Bruhn Petersen, tlf. 9974 1640

Forsidebilledet viser ortofoto med afgrænsning af lokalplanområdet.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster



### Vejledning

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

### Bilag

Matrikelkort.....	Bilag 1
Eksisterende forhold .....	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse.....	Bilag 3
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven.....	Bilag 4



---

## 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.

En lokalplan består af:

1. en redegørelse
2. planbestemmelser
3. kortbilag

Nogle lokalplaner har også:

4. øvrige bilag

### Redegørelsen

Her beskrives baggrunden for og formålet med lokalplanen og der fortælles om lokalplanens indhold.

Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Drejer det sig om en lokalplan, der kun kan gennemføres med tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, redegøres der også for dette.

### Planbestemmelserne

Her står 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

Her finder du lokalplanens obligatoriske kort:

*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 skal disponeres efter lokalplanens vedtagelse.

Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde af, at der er uoverensstemmelse mellem kort og planbestemmelserne, er det teksten i planbestemmelserne, der er bindende.

*Derudover kan nogle lokalplaner have supplerende kortbilag og tegningsmateriale så som:*

*Øvrige arealanvendelseskort:*

- Beplantningsplan
- Kort med niveaudeling af veje og stier
- Kort over grundejerforeningens arealer m.v.

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

*Visualiseringer*, der viser eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud. Visualiseringer er ikke bindende.

### Øvrige bilag

*Øvrige bilag i tilknytning til en lokalplan kan være miljøscreening af lokalplanen.*

### Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstyknings 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 vedtaget et forslag til lokalplan offentliggøres det i form af en offentlig høring.

Den offentlige hørings varighed afhænger af lokalplanforslagets omfang og kompleksitet.

I høringsperioden har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer.

Når den offentlige høringsperiode er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen behandles og eventuelt 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 endeligt 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**

Er lokalplanen *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer skal de eksisterende kommuneplanrammer ændres i et tillæg til kommuneplanen.

Et kommuneplantillæg kan eksempelvis omhandle ændring af en enkelt kommuneplanramme, flere rammer og/eller ændringer i kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.



Luftfoto med lokalplanafgrænsning.  
Luftfoto fra 2023

Ortofotø©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

### Lokalplanens baggrund og formål

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 9. januar 2024, at igangsætte udarbejdelse af plangrundlag for et område til offentlige formål i Kloster, hvormed etablering af børnehus i tilknytning til Holmsland Skole muligøres.

Ved flytning af Børnehuset, fra den tidligere placering ved Klostervej 33 til skolens arealer ved Klostervej 85, vil før-skole-børn og skolebørn være samlet på et sted i Kloster.

Dette er i overensstemmelse med det overordnede formål med Holmsland Helhed, dvs. skole, SFO og dagtilbud samlet på et sted.

Formålet med lokalplanen er, at skabe et samlet institutionsområde i Kloster by med plads til såvel uddannelses-, dag-, døgn- og kulturinstitutioner i modsætning til den tidligere lokalplan, der kun tillod skoleinstitution på området.

Formålet med lokalplanen er endvidere at sikre arkitektonisk samspil mellem nuværende og fremtidig bebyggelse samt sikre at ny bebyggelse opføres med facader, der matcher såvel stedets brug som klima. Grundet områdets anvendelse, må der forventes mange typer af aktivitet i umiddelbar nærhed af planområdets bebyggelse, hvilket facadematerialerne skal kunne tåle. Facadematerialerne skal ligeledes kunne tåle stedets klima, herunder kraftig vind og højt saltniveau i luften, der forårsager hhv. erosion og tæring.

Formålet er yderligere at fremme udeområder med inkluderende leg- og læringsmiljøer for børn på alle alderstrin.

Endeligt er det ligeledes formålet med lokalplanen at bevare eksisterende, værdifulde grønne udeområder og læbælter af hensyn til mulighed for leg og læring i grønne omgivelser samt visuel afskærmning af planområdet.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone i forbindelse med Kloster bymidte og omfatter hele matrikel 31ad, Søgård Hovedgård, Nysogn, Klostervej 85, Kloster, 6950 Ringkøbing. Lokalplanområdet er på ca. 3,5 ha og afgrænsning fremgår af kort på side 4.

Nuværende anvendelse er uddannelse jf. Lokalplan nr. 24, hvori området er udlagt til skole, sportsplads og friareal. Der er offentlig adgang til udearealerne.

I den nordøstlige del af området ligger Holmsland Skole og SFO med tilhørende parkeringsarealer og vejadgang fra nord og øst.

I det østlige hjørne af planområdet ligger en mindre bolig.

Nordvest for eksisterende skolebygning ligger en kælke- / tumlebakke.

Mod vest ligger skolens boldbaner omkranset af læbælte mod nord, syd, øst og vest.

Umiddelbart syd og sydøst for eksisterende bygning er der legeplads med et større udvalg af fastmonterede legestativer m.m.

Syd for legeplads-området ligger et beplantet areal på ca. 3.000 m<sup>2</sup> med slyngnet trampesti samt en grøn leg- og læringslund med frugttræer og -buske samt små dyrkningsfelter.

Der er to stiforløb inden for planområdet. I skellet mod vest er der en offentlig sti, der forbinder Højbjergvej nord for planområdet med Frederiksberg syd for planområdet.

Umiddelbart nord-øst for eksisterende bebyggelse er der en offentlig sti, der forbinder Højbjergvej med ankomstområdet øst for skolebygningen. Denne sti knytter an til en sti syd for skolens legeplads, der løber langs skel til Frederiksberg syd for planområdet.

Der er en brandvej på planområdet med adkomst via Frederiksberg syd for planområdet.

Se kort med eksisterende forhold, bilag 02.

Planområdet er det højest beliggende område i Kloster by. Terrænet fremstår plant, men med et mindre fald i terrænet syd for eksisterende bebyggelse. Nordvest for eksisterende bebyggelse er der anlagt en kælkebakke og et "tumble-terræn". Kælkebakken går op i ca. 3 meter over terræn.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster



Adgang til planområdet fra Klostervej.



Grøn læringslund syd for eksisterende bebyggelse.



Adgang til planområdet fra Højbjergvej.



Kælkebakke vest for eksisterende bebyggelse.



Planområdet set fra afgrænsning mod vest.



Grønt læbælte og raftehegn.



Legereal syd for eksisterende bebyggelse.



Legemiljø med naturkontakt.



### Lokalplanområdetets omgivelser

Lokalplanområdet er centralt placeret i Kloster by. Området grænser op til det åbne land og Røjklit Auto mod vest, samt boligområder mod nord og syd. Øst for projektområdet ligger et område med blandet bolig og erhverv samt Holmsland Idræts- og Kulturcenter. Se luftfoto side 6.



Højbjergvej nord for skolen med indgang til skolen og boligkvarter på modsatte side af vejen.



Højbjergvejs kobling til Klostervej.



Frederiksberg ved planområdets sydlige afgrænsning og brandvejs kobling til Frederiksberg midt i billedet.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at samle flere offentlige institutioner, såsom uddannelses-, dag- og døgninstitutioner, på én matrikel i Kloster by. Lokalplanen understøtter dermed et tæt samspil mellem alle børne- og faggrupper i Klosters børnehus, SFO og skole, tilsammen kaldet Holmsland Helhed.

#### Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til offentlige formål i form af uddannelses-, dag- og døgninstitutioner.

#### Disponering

Det ca. 3,5 ha store lokalplanområde skal rumme nuværende bebyggelse samt fremtidig institutionsbebyggelse i form af tilbygning til eksisterende bygning, grønne udeområder med mulighed for ophold, leg, læring og bevægelse.

Der gives mulighed for en fleksibel arealdisponering på planområdet øst for byggelinje 01 og nord for byggelinje 02 for så vidt angår placering af bebyggelse, leg- og opholdsarealer og parkeringsarealer. For hegnede udearealer gælder andre begrænsninger for placering af hensyn til naboer. Se afsnit om støj.

Placering af byggelinje 01 har til formål at sikre plads til boldspil og -bane på den vestligste del af planområdet.

Placering af byggelinje 02 tager udgangspunkt i eksisterende bebyggelses facadeforløb mod syd samt hensyn til frirum mellem bebyggelse og beplantningen i hhv. læbælte, læringslund og legeskov syd for bebyggelsen.

Vest for byggelinje 01 prioriteres plads til boldbaner og andre anlæg i relation til leg og idræt.

Syd for byggelinje 02 prioriteres udendørs aktiviteter i relation til den grønne legeskov og læringslund. Den grønne læringslund og legeskov bevares.

Der må således ikke etableres primær bebyggelse vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02.

Arealerne syd for legeskoven skal friholdes for fastmonterede legeredskaber og andet fastmonteret inventar af blivende karakter.

Arealerne syd for legeskoven må kun bebygges med mindre enheder, der har relation til friluftaktiviteter på friarealet. Ved bebyggelse på

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

dette areal, skal brandvejen friholdes og fortsat være fuldt farbar.

### *Bebyggelse*

Ny institutionsbebyggelse kan opføres med en højde på maks. 8,5 meter.  
Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 40% af den enkelte ejendom.

Der indlægges byggelinjer på planområdet af hensyn til afstandskrav til naboejendomme.  
Ny bebyggelse kan opføres inden for de på planområdet indlagte byggelinjer jf. arealanvendelseskortet, bilag 03.

Ny bebyggelse skal opføres med et udtryk, der skaber samspil med eksisterende skolebebyggelse i forhold til såvel form som materialer og farver.

### *Stier*

Eksisterende stiforløb langs skel mod hhv. øst og vest, se kort, bevares.

Ved udskiftning af belægning på stiforløb skal ny belægning være stenmel eller tilsvarende naturmateriale af hensyn til reduktion af såvel støj som CO<sup>2</sup>.

På stiernes strækninger over legearealer kan dog anvendes anden belægning.

### *Vejadgang*

Planområdet vejbetjenes i dag via Klostervej og Højbjergvej.

Nuværende vejadgang fra Klostervej bibeholdes. Nuværende vejadgang fra Højbjergvej bibeholdes og opgraderes.

Vejadgang fra Højbjergvej må ikke benyttes af renovationskøretøjer og til varelevering.

Vejadgang, der benyttes af renovationsbiler og varebiler/lastbiler skal indrettes, så både sikkerhedsafstande til og pladsbehov for disse køretøjer er opfyldt.

### *Parkering og vendepladser*

Parkeringsarealerne skal tilpasses de nye forhold i omfang og indretning.

Vendepladser, der benyttes af renovationsbiler og varebiler/lastbiler, skal indrettes, så både sikkerhedsafstande til og pladsbehov for disse køretøjer er opfyldt.

### *Renovation*

Der må forventes en mindre udvidelse af eksisterende areal afsat til renovation.  
Areal til renovation kan flyttes til en mere hensigtsmæssig placering i forbindelse med parkeringsareal ved Klostervej.

### *Redningsvej*

Eksisterende redningsvej på planområdet og adgang til denne fra Frederiksberg bibeholdes og skal friholdes.

### *Brandhaner*

Der skal være en funktionel brandhane i en afstand af maksimalt 300 meter fra bebyggelsen på planområdet.

Der skal tages kontakt til Brand og Redning og Ringkøbing-Skjern Forsyning vedrørende placering af brandhaner.

### *Udeområder*

Umiddelbart øst for eksisterende bebyggelse er der asfalteret skolegård. Det asfalterede areal kan reduceres til fordel for øget beplantning.

På planområdets vestligste del er der arealer til boldspil og idræt. Disse aktiviteter skal fortsat have førsteprioritet på denne del af planområdet.

Syd for byggelinje 02 er der en lille legeskov på ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Inden for dette areal er der en smal, slynget trampesti samt en grøn læringslund med frugttræer og -buske samt små dyrkningsfelter.

Dette areal har høj værdi for lege- og læringsaktiviteter i relation til såvel fri leg som naturfaglige emner og øvrige fagområder.

Dette område benyttes også som samlingspunkt uden for skolens åbningstid.

Legeskov og læringslunden kan flyttes til anden placering på planområdet, men skal i så fald genskabes og som et minimum være af samme omfang som eksisterende grønne legeskov og læringslund.

Nordvest for eksisterende bygning ligger en kælke- / tumlebakke. Denne kan flyttes til anden placering på planområdet, men skal i så fald genskabes og som et minimum være af samme omfang som eksisterende bakke.

I nuværende gårdrum mod vest er et anlæg med varierede rum-i-rum, der i skala understøtter børns forskellige behov for leg i såvel store og små grupper som på egen hånd.

Ved nedlæggelse af dette skal et tilsvarende anlægges i tilknytning til bebyggelsen.

Ved renovering af eksisterende uderum samt anlæg af nye uderum skal disse gives en udformning og en indretning, der fremmer oplevelser, natur, leg, bevægelse, hvile, samling og sundhed.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 514

### Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

Hegnede uderum må kun anlægges i tilknytning til områdets bygninger og må ikke placeres under 30 meter fra nabomatrikler med beboelse.

Hegnede udeområder må ej heller placeres vest for byggelinje 01 samt syd for byggelinje 02.

Legestativer og øvrigt inventar på udeområderne, skal så vidt muligt være i naturlige materialer, gerne træ.

Legestativer med kompositmaterialer skal så vidt muligt undgås på udearealerne.

Der gives mulighed for terrænregulering til etablering af mindre bakker eller høje, som kan bruges til leg og læring.

Der skal så vidt muligt anvendes belægningstyper i permeable naturmaterialer, såsom stenmel, sand og jord, af hensyn til nedsivning og lydabsorbering.

Der må ikke asfalteres syd for byggelinje 02 af hensyn til nedsivning og for at minimere støjrefleksion på disse arealer. Vest for byggelinje 01 må der af samme årsager ikke asfalteres, dog med undtagelse af atletikbaner.

Der må ikke anvendes belægning i kompositmaterialer.

#### *Læbælter og øvrig beplantning*

Eksisterende læbælter på planområdet har, udover de grundlæggende biologiske egenskaber, flere funktioner i form af rumdannelse samt afskærmning for vind og støj samt ind- og udkig. Læbælterne skal bevares og må ikke reduceres i omfang.

Dog kan max 50% af det nord-sydgående læbælte umiddelbart vest for nuværende bebyggelse ryddes, hvis etablering af tilbygning kræver dette. I så fald skal der etableres nyt læbælte i tilsvarende omfang vest for ny bebyggelse af hensyn til kystlandskabet.

Omfanget af legeskoven og læringslunden syd for eksisterende bebyggelse må ikke reduceres, men kan om nødvendigt flyttes til anden placering på planområdet. Ved fornyelse af beplantningen skal anvendes hjemhørende arter f.eks. Stilk-eg, Spids-løn, Grå-pil og Skovfyr jf. § 7.2. i nærværende lokalplans bestemmelser.

Der skal være et passende antal frugttræer på det 3.000 m<sup>2</sup> store areal.

Den samlede mængde af beplantning på området må ikke reduceres, men gerne øges.

Ved genplantning og udvidelse af beplantning skal vælges hjemhørende arter.

For at fremme inklusion på udeområderne skal arter til gene for pollenallergikere undgås. Der må derfor ikke plantes følgende: Birk, El, Hassel, Elm og Trøst.

#### *Landskab*

Planområdet ligger i Kloster landsbymiljø i Stadil Landbrugslandskab og er som dette karakteriseret ved at være udpræget plant.

Landskabets karakteristiske læhegn er også anvendt til indramning af "skole-matriklen". Grundet landskabets flade terræn og det solide læbælte mod flere verdenshjørner opleves det omkringliggende landskab stort set ikke fra planområdet.

Mod øst er Kloster landsbymiljø tydeligt.

#### *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 samt for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

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 indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU-direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Området anvendes i dag til skole og SFO. Udover eksisterende bebyggelse er der udearealer til leg og rekreative arealer tilsået med græs, en lund med frugttræer og små dyrkningsfelter samt et læhegn af yngre løvtræer.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet.

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**

Indenfor lokalplanområdet findes ingen beskyttede naturtyper.

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Natura2000 område 66: Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord er ca. 450 meter. Det vurderes, at planen ikke påvirker dette eller andre internationale naturbeskyttelsesområder. Planområdet er beliggende i byzone og ny planlægning ændrer ikke nuværende anvendelse af planområdet væsentligt.

#### **Forholdet til kysten**

Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen.

Planområdet er omgivet af hhv. bebyggelse og læbælte mod alle verdenshjørner, hvorfor indkig til planområdet er begrænset.

Eksisterende bebyggelse på arealet fungerer som byens skole.

Ny bebyggelse skal placeres i umiddelbar nærhed af eksisterende bebyggelse og vil indgå i samspil med eksisterende bebyggelse -såvel arkitektonisk som funktionelt.

Bebyggelsen overstiger ikke eksisterende bebyggelses maksimale højde på 8,5 meter.

På baggrund af ovenstående vurderes planlægningen ikke at medføre visuel påvirkning af kystlandskabet.

#### **Fredning og bevaringsværdige bygninger**

##### *Fredninger*

Ca. 2/3 af planområdet ligger inden for kirkebyggelinjen.

Hele planområdet er omfattet af kirkezone II hvorfor der ikke må etableres byggeri med en højde på mere end 8,5 meter.

##### *Bevaringsværdige bygninger*

Eksisterende bebyggelse på planområdet består af skolebygning og bolig, begge opført i 1964, samt en tilbygning til skolen i 2004, der huser byens SFO.

Ingen af disse bygninger er registreret som bevaringsværdige.

Der er ingen registrerede, bevaringsværdige bygninger i Kloster by.

#### **Kommuneplanen**

Planområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 26of004, der udlægger området til offentlige formål, dog med den specifikke anvendelse "uddannelsesinstitutioner". Etablering af daginstitution er således ikke muligt inden for gældende kommuneplanramme.

Realisering af lokalplanen forudsætter derfor vedtagelsen af et tillæg til kommuneplan 2021-2033, der ændrer den specifikke anvendelse for bebyggelse fra udelukkende at omfatte "uddannelsesinstitutioner" til en mere bred anvendelse i form af "uddannelses- dag- og døgninstitutioner"

Kommuneplantillæg nr. 55 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplanen understøtter hovedstruktur i Kommuneplanen 2021 - 2033 i forhold til lokalisering af offentlig service jf. følgende af Byrådets mål på dette område:

- At lokalisering af nye offentlige og private servicefunktioner understøtter bymønsteret.
- At nye offentlige og private servicefunktioner placeres, hvor der er god tilgængelighed.
- At nye offentlige og private servicefunktioner placeres, så de understøtter attraktive, koncentrerede og levende bymidter, så der skabes et godt samspil mellem private og offentlige funktioner og så unødigt spredning af funktionerne undgås.

#### **Lokalplan nr. 24 – Holmsland kommune år 1985**

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 24 – Holmsland Kommune år 1985, delområde 1D 03, der kun muliggør etablering af skolebyggeri på matrikel nr. 31ad, Søgård Hovedgård, Nysogn.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

### Miljøforhold

#### Opvarmning

Lokalplanområdet ligger inden for Ringkøbing Fjernvarmes forsyningsområde, og der er derfor mulighed for fjernvarme.

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

#### Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

#### Grundvand

Inden for planområdet er der områder med:  
-drikkevandsinteresser (OD)  
-særlige drikkevandsinteresser (OSD)  
-følsomme indvindingsopblende (FI)  
-indsatsområder (IO).

For alle nævnte områder gælder, at de skal håndteres i overensstemmelse med gældende, generelle rammebestemmelser for grundvandsbeskyttelse for de respektive områder.

#### Klimatilpasning

Lokal afledning af regnvand (LAR):  
Indenfor lokalplanområdet gives der mulighed for at overfladevand i form af tagvand og overfladevand fra nære befæstede opholdsarealer, kan nedsives gennem faskiner eller regnvandsbede.

Ved ønske om nedsivning bør det forinden valg af LAR-løsning undersøges, om de konkrete, lokale jordbundsforhold muliggør nedsivning, samt om afstanden fra jordoverfladen til grundvandsspejlet er stor nok til, at det nedsivende vand kan optages.

Er der mulighed for nedsivning, skal der søges om tilladelse til dette hos Ringkøbing-Skjern Kommune.

#### Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019- 2027 udlagt til et separatkloakeret område. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen, for at sikre kloakforsyningen i området.

#### Jordforurening

Et mindre areal på 230 m<sup>2</sup> er klassificeret som jordforurenede på Vidensniveau 1 (V1) grundet mistanke om nedgravet olietank.

Den resterende del af planområdet er i henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede.

Dette betyder, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede 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

Der skal udlægges arealer til opsamling af affald, med tilstrækkelig plads til en effektiv affaldssortering og -opbevaring.

Er der behov for opsamlingen af affald i storcontainere, skal det sikres, at en lastbil, kan komme helt hen til containeren for tømning / afhentning på sikker vis.

Der skal tilstræbes en placering og afskærmning, så beholdere og containere ikke skæmmer området.

#### Støj

Nuværende anvendelse af planområdet er skole og SFO.

Skolen er normeret til 166 skolebørn.

Ved etablering af en tilbygning med plads til i alt 84 børne- og vuggestuebørn øges det samlede antal af børn med ca. 50%, hvilket kan medføre mere støj på planområdet.

Af sikkerhedshensyn finder udendørs, fri leg for børne- og vuggestuebørn imidlertid primært sted på indhegnede udeområder.

Ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning er daginstitutioner såvel støjfølsom som støjgenererende aktivitet og kan indplaceres i miljøklasse 2-3.

Ifølge Håndbog om Miljø og Planlægning er det ikke selve institutionsbebyggelsen, der genererer støj, men derimod aktiviteter / leg på institutionernes udearealer.

Nye, indhegnede udeområder skal overholde støjgrænsen. For at overholde støjgrænsen omfatter lokalplanbestemmelserne et afstandskrav på minimum 30 meter til nabomatrikler med beboelse ved etablering af indhegnede udeområder.

I tillæg må der ikke placeres nye, indhegnede udeområder vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02.

Ligeledes af hensyn til støj må der ikke etableres fastmonterede legeredskaber og andet inventar af blivende karakter i en afstand af mindre end 15 meter fra ethvert naboskel.

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser medfører ikke ændrede vilkår for eksisterende nabovirksomhed.

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

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser medfører ikke ændrede vilkår for eksisterende nabovirksomhed.

#### **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 projektforsløb 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:

[https://ringkobingfjordmuseer.dk/wp-content/uploads/2023/03/Folder\\_ARKVEST\\_2015.pdf](https://ringkobingfjordmuseer.dk/wp-content/uploads/2023/03/Folder_ARKVEST_2015.pdf)

Folderen kan også søges frem via Ringkøbing Fjord Museers hjemmeside:

<https://ringkobingfjordmuseer.dk/>

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

### 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, bilag 4, i tilknytning til forslag til Lokalplan nr. 514.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsageligt til:

-en lille risiko for konflikt med et mindre areal på 230m<sup>2</sup>, hvor der muligvis ligger en olietank nedgravet. Arealet er jordforurenede på Vidensniveau 1.

-mindre luftforureningsgener, lugtgener og støjgener fra nabo i landzone mod vest i form af mindre autoværksted, miljøklasse 3.

-en lille, øget mængde støj fra planområdet da den samlede normering på planområdet øges med 84 børn, når ny tilbygning er etableret.

-en mindre forøgelse af trafikken omkring planområdet i spidsbelastningstidspunkter i morgen- og eftermiddags-timerne.

Mulige risici for luftforurening samt lugt- og støjgener reguleres i lokalplanens afstandskrav og disponering af planområdet.

Den øgede normering omhandler udelukkende vuggestue- og børnehavebørn. Den øgede mængde støj, som den øgede normering vil medføre, vil primært være lokaliseret til indhegnede udearealer, eftersom vuggestue- og børnehavebørn af sikkerhedshensyn ikke må bevæge sig frit omkring uden for børnehushets hegnede udeareal.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om et øget antal biler på spidsbelastnings-tidspunkterne i morgen- og eftermiddagstimerne. Vejnettet vurderes at have kapacitet til dette, da trafikmængden i området i øvrigt er begrænset.

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.

### 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 Færdselsloven §100).



## Servitutter

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

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

Registrerede servitutter:

**Matr.nr. 31ad Søgård Hovedgård, Nysogn.**

Tinglyst: 03.07.1948

Løbenummer: 973900-58

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Ejerne af matr.nr. 31ø og 31aa

**Matr.nr. 31ad Søgård Hovedgård, Nysogn.**

Tinglyst: 03.07.1948

Løbenummer: 973901-58

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Ejerne af matr.nr. 31ø og 31aa

**Matr.nr. 31ad Søgård Hovedgård, Nysogn.**

Tinglyst: 13.06.1996

Løbenummer: 11587-58

Titel: Dok om varmforsyning/kollektiv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune.

Ingen af de ovennævnte servitutter er i strid med nærværende lokalplan.

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster



Luftfoto med lokalplanafrænsning.  
Luftfoto fra 2023.

Ortofoto©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

## Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 223 af 1. marts 2024 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.*

UDKAST

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

-at give mulighed for et samlet institutionsområde.

-at sikre arkitektonisk samspil mellem nuværende og fremtidig bebyggelse.

-at sikre, at ny bebyggelse opføres i facadematerialer, der matcher stedets brug og klima.

-at fremme udeområder med inkluderende leg- og læringsmiljøer for børn på alle alderstrin.

-at bevare læbælter og værdifulde grønne områder.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 31ad, Søgård Hovedgård, Nysogn, vejareal ved Frederiksberg undtaget, jf. kortbilag 1 samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af uddannelses-, dag-, døgn- og kulturinstitutioner med dertil hørende sekundære bygninger og udearealer.

*Institutionernes brugere/beboere kan være både børn, unge og voksne.*

### 4. Udstykning

*Ingen bestemmelser*

## **5. Bebyggelsens placering og omfang**

### **5.1. Bebyggelsens placering**

Ny bebyggelse kan placeres frit øst for byggelinje 01 og nord for byggelinje 02, se bilag 3, dog skal afstand til naboskel og vejskel være min. 2,5 meter.

Nye bygninger skal placeres parallelt med eller vinkelret på eksisterende bygninger.

*Cirkulær bebyggelse undtaget.*

### **5.2. Mindre, sekundære bygningers placering**

Der må max bygges 80 længdemeter sekundær bebyggelse i form af cykel- og redskabsskure i skel øst for byggelinje 01 og nord for byggelinje 02.

Placering i skel kan kun ske indenfor de markerede strækninger.

Der kan først placeres sekundær bebyggelse i skel på strækningen markeret med gul, når der er placeret sekundær bebyggelse på hele strækningen markeret med pink, se bilag 03

*Mindre, sekundære enheder kan være cykelskure, skure til redskaber og legetøj, drivhuse, overdækninger og lignende*

Al yderligere sekundær bebyggelse skal placeres med en afstand til naboskel og vejskel på minimum 2,5 meter.

På arealet vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02 kan kun etableres mindre, sekundære enheder, der har relation til udendørs aktiviteter på disse arealer.

Der må max placeres 2 enheder hhv. vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02. Afstand til skel for disse enheder er ligeledes minimum 2,5 meter.

*En enhed på disse arealer kan eksempelvis være et skur til haveredskaber og undervisningsremedier til undervisning i det fri i tilknytning til læringslunden eller et overdækket areal i tilknytning til boldbanen.*

### **5.3. Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.

Der må max placeres 2 sekundære enheder hhv. vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02.

Enheder på disse arealer må max have et etageareal på 25 m<sup>2</sup> pr. enhed.

*Ved udregning af bebyggelsesprocenten skal også medtages mindre, sekundære bygninger som cykel- og redskabsskure, men ikke legehuse, bålhytter og lignende.*

### **5.4. Bebyggelsens højde og antal etager**

Der må opføres bebyggelse i max 2 etager og en højde på max 8,5 meter målt fra eksisterende terræn til højeste bygningspunkt, eksklusiv ventilationsafkast og skorstene.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

### 5.5. Sekundær bebyggelses højde

Sekundær bebyggelse placeret inden for 2,5 meter fra skel samt sekundær bebyggelse placeret vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02 må etableres med en højde på maksimalt 2,5 meter.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Samspil mellem eksisterende og nye bygninger

Nye bygninger skal være i samspil med eksisterende institutionsbebyggelse i forhold til form, materialer og farver.

Nye bygninger skal skabe fysisk sammenhæng mellem eksisterende og nye institutionsbygninger.

### 6.2. Formsprog

Nye bygninger skal opføres med et enkelt formsprog.

### 6.3. Facadeudtryk

De primære indgange skal være overdækkede.

### 6.4. Facadematerialer

Nye bygninger skal opføres med facade i hjemhørende naturmaterialer såsom tegl, træ eller halm.

*Mindre dele af bebyggelsen kan opføres i andre materialer i form af glas, zink, stål eller lignende*

Murværk skal være blankt eller tyndpudset.

Der må ikke anvendes facadematerialer, som ikke patinerer naturligt.

Der må ikke anvendes glaseret, blankt eller engoberet facademateriale.

Materialer skal være resistente overfor bygningernes anvendelse og stedets klima, herunder vindforhold og saltindhold i luften.

### 6.5. Farver

Facader skal fremstå i materialernes naturlige farve, alternativt i nuancer af de farver, der indgår i eksisterende bygningsfacader.

Mindre dele af facaderne kan fremstå i kontrast til øvrig facade.

### 6.6. Tagform

Tag på fremtidig bebyggelse og mindre, sekundære bygninger skal udformes som saddeltag, tag med ensidig taghældning eller fladt tag.

Der må ikke etableres tag med valm eller halvvalm.

#### **6.7. Tagbeklædning**

Tag skal udføres i mat stål, sort tagpap eller naturmaterialer, såsom tegl, træ, tækkerør eller græs.

Op til 50% af tagets areal kan beklædes med solceller med mat overflade. Solceller skal følge tagfladens hældning.

Tag på sekundære enheder samt legehuse, bålhytter og lignende skal udføres med tagbeklædning af træ eller græs.

Tagmaterialer må ikke være glaserede, blanke eller engoberede.

Der må ikke etableres Sedum på hverken primære eller sekundære enheder.

#### **6.7. Tagfarver**

Tag i naturmaterialer skal fremstå i materialernes naturlige farve. Tag i mat stål skal fremstå i materialets naturlige farve, alternativt i sort eller antracit.

## **7. Ubebyggede arealer**

#### **7.1. Befæstelsesgrad**

Max 50 % af områdets grundareal må have en ikke-permeabel belægning, som asfalt, beton, fliser o.l.

*Kravet om maksimal befæstelse er fastsat i redegørelsen om grundvandsinteresser.*

#### **7.2. Træer**

Ved genplantning af træer skal anvendes følgende hjemhørende arter: Stilkeg, Vintereg, Fuglekirsebær, Spidsløn, Femhannet pil, Gråpil, Seljepil, Røn og Seljerøn samt Skovfyr.

Der skal være et passende antal frugttræer i læringslunden.

Der må ikke plantes følgende arter på planområdet: Birk, El, Hassel, Elm og Tørst.

#### **7.3. Læbælter**

Eksisterende læbælter må ikke reduceres i omfang. Dog kan læbæltet umiddelbart vest for eksisterende bebyggelse, jf. bilag 3, reduceres ved etablering af ny bebyggelse eller nyt, hegnet udeområde på dette areal. Reduceres dette læbælte skal der etableres ny beplantning af tilsvarende omfang vest for ny bebyggelse og hegnet udeområdet.

Genplantning i læbælterne skal være med hjemhørende arter jf. punkt 7.2.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

### 7.4. Legeskov og læringslund

Det 3.000 m<sup>2</sup> store areal med legeskov og læringslund syd for byggelinje 02 må ikke ryddes medmindre der etableres tilsvarende legeskov og læringslund andet sted på planområdet.

### 7.5. Kælkebakke og tumleterræn

Det ca. 800 m<sup>2</sup> store areal med kælkebakke og tumleterræn kan flyttes til anden placering på planområdet, men skal i så fald genskabes og som minimum være af samme omfang som eksisterende areal inkl. kælkebakke.

### 7.6. Opholds- og legepladser

Opholdsarealer skal etableres i nærheden af bebyggelsen og give mulighed for samling i både store og små grupper.

Opholdsarealer og legepladser skal indrettes med øje for inklusion og mulighed for at lege i såvel store som små grupper som på egen hånd.

Hegnede udeområder må kun anlægges i tilknytning til områdets bygninger og må ikke placeres under 30 meter fra nabomatrikler med beboelse.

Hegnede udeområder må ikke placeres vest for byggelinje 01 og syd for byggelinje 02.

### 7.8. Fastmonterede legestativer og andet fastmonteret udendørs inventar

Der må, så vidt muligt, ikke opstilles legestativer og andet udendørs inventar, hvor der indgår kompositmaterialer.

Der må ikke etableres fastmonterede legeredskaber og andet inventar af blivende karakter i en afstand af mindre end 15 meter fra naboskel.

### 7.9. Hegn

Ved udskiftning af eksisterende hegnsfag skal dette være raftehegn, i princippet udformet som eksisterende hegn langs læbælterne, og med en højde på max. 120 cm.

Ved komplet udskiftning af hegn langs læbælterne skal nyt hegn være i naturmaterialer, eksempelvis pil eller kvashegn.

Hegn om aflukkede udearealer skal ligeledes etableres som raftehegn eller i andet naturmateriale, eksempelvis pil eller kvashegn medmindre sikkerhedshensyn kræver anden løsning.



Hegn om aflukkede udeområder må have en højde på maksimalt 180 cm.

Indhegning på planområdet må ikke omfatte vej- og stiarealer.

#### **7.10 Terrænregulering**

Terrænregulering i forbindelse med etablering af små høje eller bakker til leg, må maksimalt foretages i op til +3 meter fra eksisterende terræn.

Terrænregulering må kun foretages i en afstand af minimum 5 meter fra naboskel/vejskel.

## **8. Veje, stier og parkering**

### **8.1. Vejadgang**

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Klostervej og Højbjergvej.

Overkørsler kan kun placeres inden for de markerede strækninger jf. bilag 3

Overkørsler skal have en minimumsbredde på 6 meter og må maksimalt være 7 meter brede.

Vejadgang fra Højbjergvej må ikke benyttes af renovationskøretøjer og til varelevering.

Vejadgang, der benyttes af renovationsbiler og varebiler/lastbiler skal indrettes, så både sikkerhedsafstande til og pladsbehov for disse køretøjer er opfyldt.

### **8.2. Parkering og vendepladser**

Der skal være minimum 30 parkeringspladser.

Derudover skal der være minimum 4 handicapparkeringspladser. Handicapparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af de primære indgange til områdets bygninger.

Alle typer parkering skal placeres øst for byggelinje 01 og nord for byggelinje 02.

Vendepladser, der benyttes af renovationsbiler og varebiler/lastbiler, skal indrettes, så både sikkerhedsafstande til og pladsbehov for disse køretøjer er opfyldt.

### **8.3. Stier**

Eksisterende stier, A-A og B-B bevares, se kortbilag 3

Sti A-A er udlagt i en bredde af 3,5 m med en anlægsbredde på 2,5 m.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

Sti B-B er udlagt i en bredde af 3 m med en anlægsbredde på 2 m.

Ved udskiftning af belægning på stiforløb skal ny belægning være stenmel eller tilsvarende permeable naturmaterialer.

På stiernes strækninger over legearealer kan dog anvendes anden belægning.

Der skal være hastighedsdæmpende sti-bom ved samtlige overgange fra stiforløb til offentlig vej og/eller til fortov ved offentlig vej.

### 8.4 Brandvej

Eksisterende brandvej på planområdet bevares og må ikke spærres eller reduceres i bredden.

### 8.5 Befæstelse

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

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1. Ledninger, kabler m.v.

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

### 9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsenheder, såsom kabelrørskabe, transformatorstationer mv., skal integreres i bebyggelsen eller placeres i skel.

Placering af disse enheder må ikke forringe sigtbarhed ved gang- og cykelstier samt ved overkørsler.

### 9.3. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisninger.

### 9.4. Anlæg til lokal afledning af regnvand

Der kan etableres anlæg til nedsivning af tagvand og vand fra nære opholdsarealer indenfor lokalplanområdet.

### 9.5. Varmeforsyning

Der er ikke tilslutningspligt i området.

*Der er mulighed for tilslutning til fjernvarme i området.*

## **10. Miljø**

### **10.1. Renovation**

Der skal udlægges arealer til opsamling af affald, med tilstrækkelig plads til en effektiv affaldssortering og -opbevaring.

Er der behov for opsamlingen af affald i storcontainere, skal det sikres, at en lastbil, kan komme til containeren for tømning / afhentning på sikker vis.

Der skal tilstræbes en placering og afskærmning, så beholdere og containere ikke skæmmer området.

### **10.2 Jord**

Ved bygge- eller jordarbejde, der omfatter gravearbejde på eller nær arealet på den nord-østlige del af planområdet klassificeret som jordforurenet på Vidensniveau 1 (V1), skal mistanke om nedgravet olietank afklares og eventuel olietank fjernes.

Den resterende del af planområdet er i henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet.

Al flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

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

## **11. Grundejerforening**

*Ingen bestemmelser*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

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

#### 12.1. Hegn

Udearealer, med behov for hegning, må ikke tages i brug som en del af institutionens udeareal før der er etableret et hegn jf. lokalplanens punkt 7.9.

#### 12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisninger.

#### 12.3. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug inden den er tilsluttet kollektivt vandforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en brandhane inden for en radius af 300 meter fra planområdet bebyggelse.

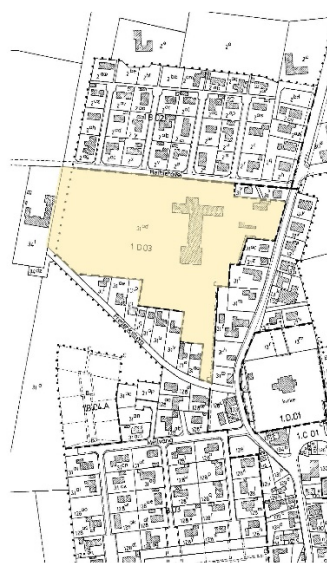
#### 12.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.2.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### 13.1.

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 514 ophæves lokalplan nr. 24, vedtaget af Holmsland kommunalbestyrelse den 24. oktober 1985 for det område, der er omfattet af lokalplan 514, svarende til delområde 1D 03, se skitse til højre.



### 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 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.

---

# Vedtagelsespåtegning

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

---

### Forslag til lokalplan

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

Ole Nyholm Knudsen  
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen  
Fagchef for Land, By og Kultur

### Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2024.

Ole Nyholm Knudsen  
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen  
Fagchef for Land, By og Kultur

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

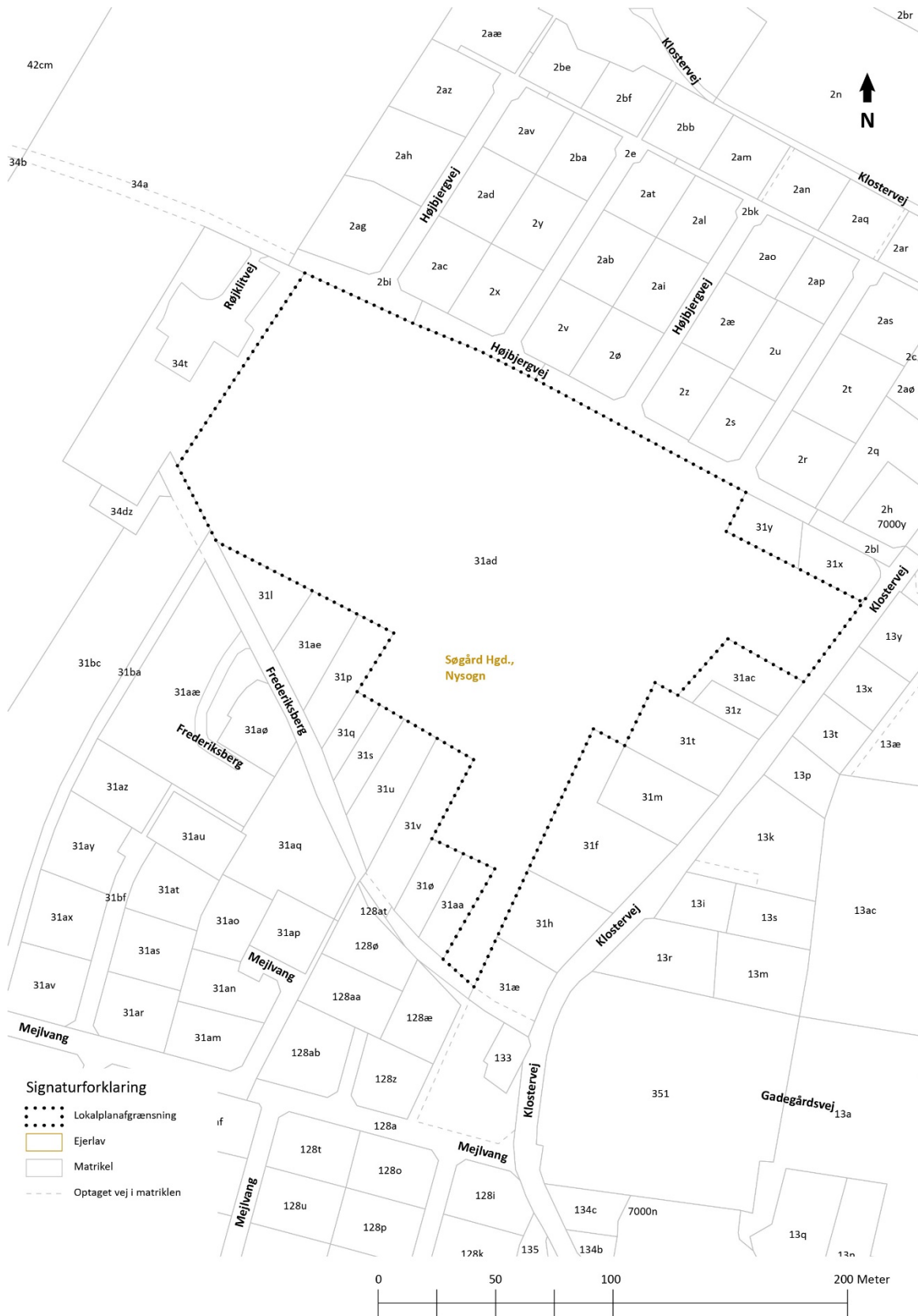
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2024.  
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

UDKAST

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster



# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster

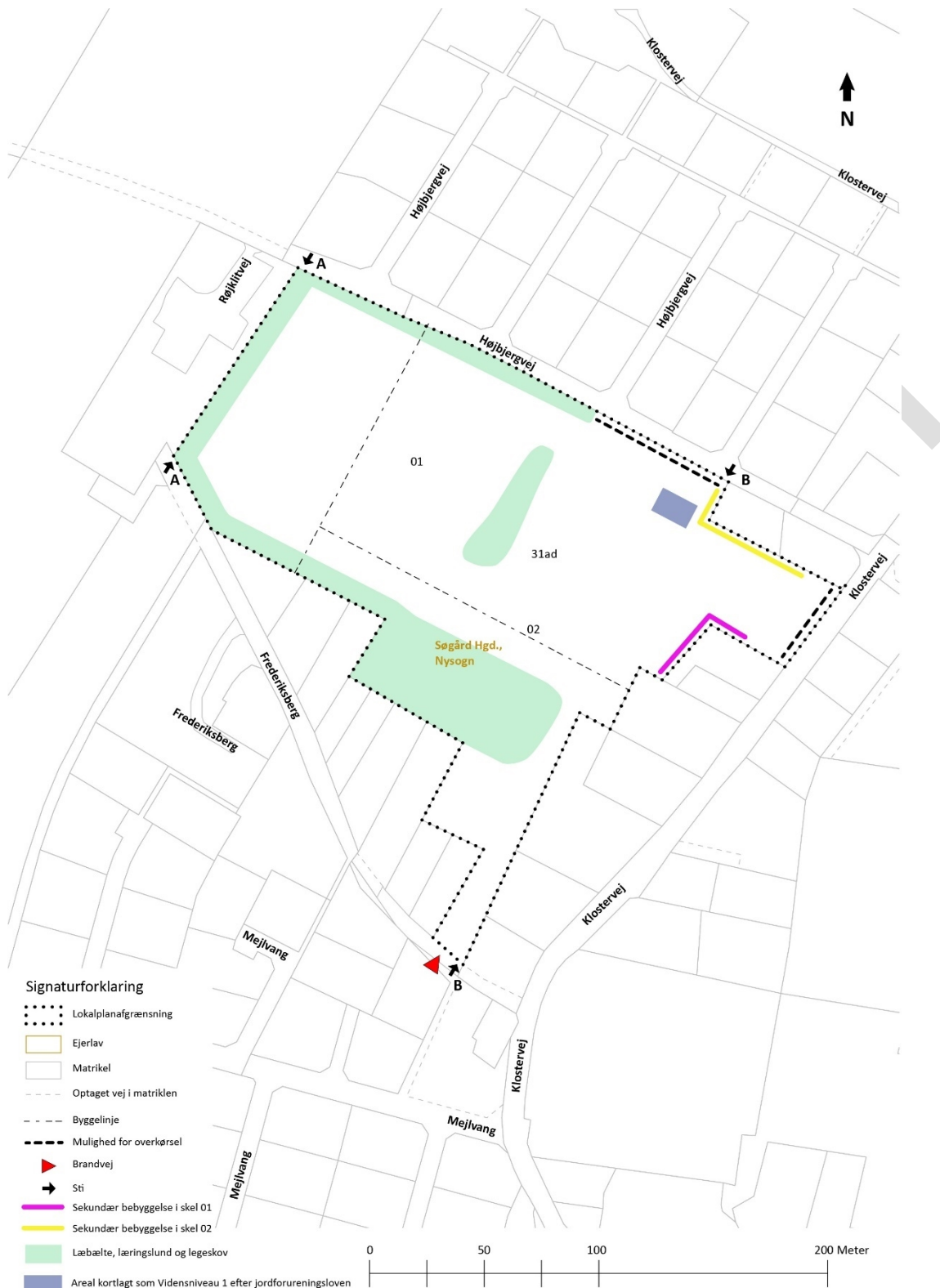




# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan nr. 514

Offentlige formål, Klostervej 85, Kloster



---

---

---