

191 a Byggesamfund



RINGKØBING KOMMUNE

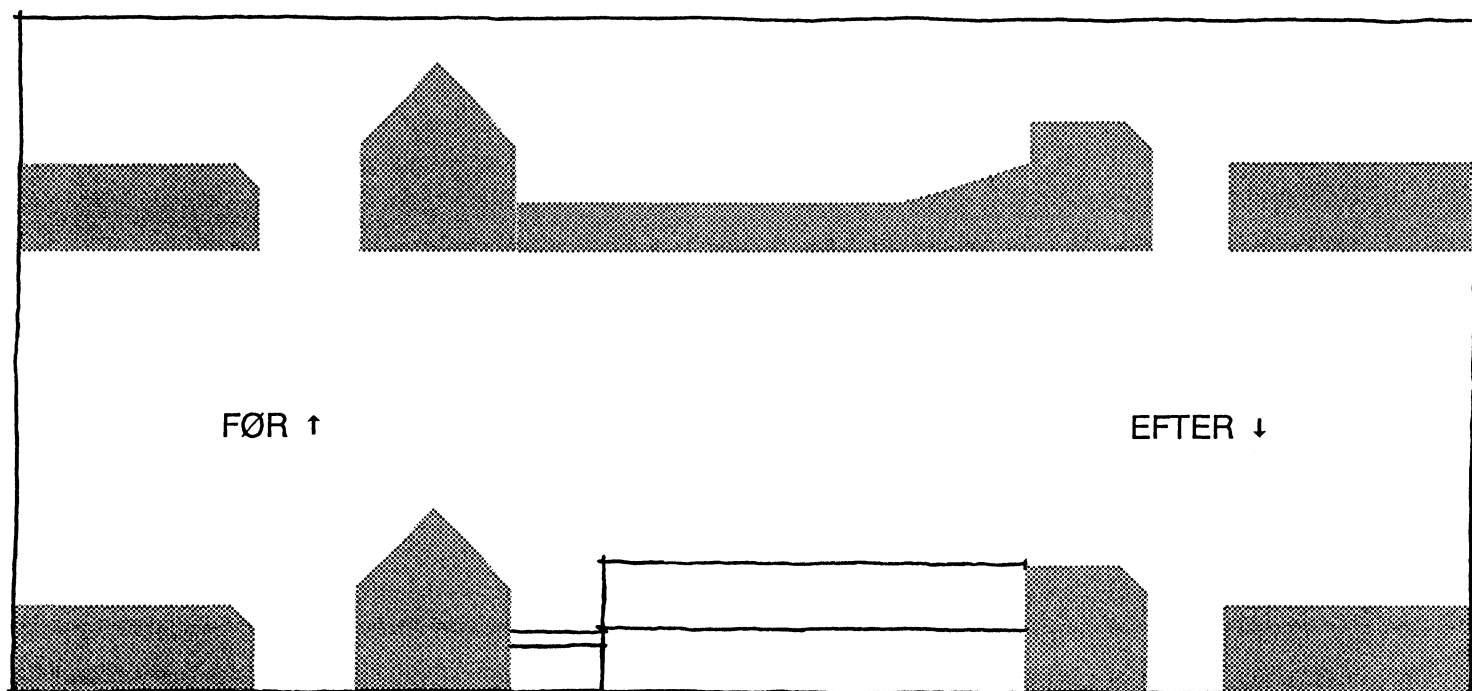
# LOKALPLAN

NR. 01.077

STEMPELMÆRKE  
RETEN I  
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
F 870183

11.03.92 12:33  
0000750.00  
131167 SM 01



OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL VED TORVEGADE/VESTER STRANDGADE I RINGKØBING

19. juni 1991

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## REDEGØRELSEDEL:

Lokalplanens formål	a
Lokalplanområdet	a
Lokalplanens forhold til anden planlægning	a
Dispensationer	c
Byrådets intentioner med lokalplanen	d
Retsvirkninger for den vedtagne lokalplan	d

## VEDTÆGTSDEL:

§ 1 Formål	1
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3 Områdets anvendelse	1
§ 4 Udstykning	2
§ 5 Vej- og stiforhold	2
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	2
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8 Ubebyggede arealer	4
§ 9 Ledningsanlæg	4
§ 10 Servitutter	4
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	5
Vedtagelsespåtegning	5

<b>KORTBILAG NR. 1</b>	<b>6</b>
<b>KORTBILAG NR. 2</b>	<b>7</b>
<b>KORTBILAG NR. 3 – ILLUSTRATIONSBI­LAG</b>	<b>8</b>

## RINGKØBING KOMMUNE

Lokalplan nr. 01.077 for et område til centerformål ved Torvegade/Vester Strandga­de i Ringkøbing

## **REDEGØRELSEDEL LOKALPLAN**

**NR. 01.077**

### **FORMÅL**

Formålet med lokalplanen er at forhøje den maximale tilladte bebyggelsesprocent fra 110 til 190 for lokalplanområdet og dermed åbne mulighed for opførelse af en bygning i to etager som skal komplettere husrækken langs Torvegade.

### **LOKALPLANOMRÅDET**

Lokalplanen består af en enkelt ejendom på 630 m<sup>2</sup>, beliggende på hjørnet af Torvegade og Vester Strandgade.

Ejendommen er mod Vester Strandgade bebygget med et rødstenshus fra 1910 i 2 1/2 etage og kælder. I bygningens stueetage er der en butik med tilhørende lager i kælder. På 1. sal og i tagetagen er der ialt 4 boliger.

Langs Torvegade er bebyggelsen opført i en etage med fladt tag og anvendes til butik.

Ejendommens bebyggede areal er 511 m<sup>2</sup> og etagearealet er 754 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 120.

### **FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING**

Lokalplanområdet er omfattet af en tinglyst bevaringsdeklaration, vedtaget af Ringkøbing byråd, den 26. april 1972.

Bevaringsdeklarationen aflyses ikke med lokalplanen.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens område C 1. Rammebestemmelserne for dette område indeholder bl.a. en bestemmelse om, at bebyggelsesprocenten højst må være 110 for den enkelte ejendom, samt bestemmelser om opholdsarealernes størrelse.

Da den berørte ejendommens bebyggelsesprocent er 120 og med lokalplanen tillades forhøjet til 190, og da de nødvendige opholdsarealer ikke har kunne tilvejebringes har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Med tillægget indføres et nyt område C 1a i Kommuneplanen, se tillæg nr. 7 til Kommuneplan 1989-2000 for Ringkøbing Kommune.

For område C 1 og C 1a gælder herefter følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv, mindre ikke generende værksteder samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), boligformål og offentlige formål.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 110 for område C 1 og 190 for område C 1a.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet symmetrisk sadeltag. Byrådet kan dog give tilladelse til, at bygninger opføres med 2 etager med udnyttet symmetrisk sadeltag, såfremt byrådet finder det arkitektonisk acceptabelt. Byrådet kan endvidere give tilladelse til, at mindre baghuse o.lign. udføres med anden tagform, hvis dette ikke strider mod den på ejendommen tinglyste bevaringsbestemmelse.
- d. I forbindelse med bebyggelse skal der inden for området tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 40% af boligarealet og 15% af erhvervsarealet. For område C 1a fastlægges opholdsarealet i en lokalplan for området.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for hver enkelt ejendom tilvejebringes én p-plads pr. bolig, én p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> butiksa-real og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal iøvrigt. Hvor dette ikke er muligt, skal parkeringsbehovet løses på anden privatejet eller offentlig ejendom. Byrådet kan ved særlige erhvervs- og butikstyper kræve et større antal parkeringspladser.

- f. Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage. Udvidelse til 1. og 2. sal kan kun ske med byrådets godkendelse.
- g. Bebyggelsens stueetage langs Torvet, Nygade fra Torvet til Nørregade og Algade må kun indrettes til dagligvarebutikker og boliger. Advokatkontorer, revisionskontorer, pengeinstitutter, forsikringskontorer o.lign. må ikke uden byrådets tilladelse etablere sig i stueetagen på en sådan måde, at de nævnte gader efter byrådets skøn ændrer karakter af butiksgader.
- h. Boligbebyggelsen må ikke uden byrådets godkendelse benyttes til andet end helårsbeboelse.

Lokalplanen kan ikke træde i kraft før:

- 1) Miljøministeren har tiltrådt den forhøjede bebyggelsesprocent.
- 2) Tillægget til kommuneplanen er endeligt vedtaget.

Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse i 8 uger jfr. frikommuneregulativ nr. 1 for Ringkøbing kommune.

## **DISPENSATIONER**

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen dispenserer byrådet fra følgende bestemmelser i byggelovgivningen:

- 1) BR-82 kap. 3.2.3 stk. 1 om bygningers afstand til naboskel.
- 2) BR-82 kap. 3.1.3 stk. 2B om det skrå højdegrænseplan.

Bestemmelserne erstattes af det i lokalplanen angivne byggefelt og tværsnit.

- 3) BR-82 kap. 2.1.1 stk. 6 om omfanget af udendørs opholdsarealer.

Bestemmelsen erstattes af lokalplanens nærmere angivelse af udendørsopholdsarealer.

## **BYRÅDETS INTENTIONER MED LOKALPLANEN**

Med lokalplanen ønsker byrådet at åbne mulighed for opførelse af en bygning i 2 etager på Torvegade 1.

Den ny bygning skal erstatte den eksisterende bygning (en etage med fladt tag) og lukke hullet i husrækken mellem Vester Strandgade 2 og Torvegade 3.

Byrådet har lagt afgørende vægt på at projektet som har ligget til grund for lokalplanen, har god overensstemmelse med den omkringliggende bebyggelses dimensioner og materialer m.m.

## **RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN.**

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må – ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationerne vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

# RINGKØBING KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 01.077

Lokalplan nr. 01.077 for et område til centerformål ved Torvegade/Vester Strandgade i Ringkøbing.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelse for det i § 2, stk. 1 nævnte område:

## § 1.

### LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at åbne mulighed for opførelse af en bygning i to etager til udfyldning af husrækken mellem Vester Strandgade 2 og Torvegade 3,
- at fastlægge retningslinier for bygningens dimensioner, materialevalg og farver m.v.,
- at fastlægge bestemmelser om områdets anvendelse, herunder sikre tilfredsstillende udendørs opholdsarealer.

## § 2.

### OMRÅDETS AFGRÆNS- NING OG ZONE- STATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 191<sup>a</sup> Ringkøbing bygrunde samt alle parceller som efter den 22. oktober 1990 udstykkes fra nævnte ejendom.
- 2.2. Lokalplanens område er beliggende i byzone.

## § 3.

### OMRÅDETS ANVEN- DELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til centerformål, herunder butikker, mindre ikke generende service- og fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker, liberale erhverv, boliger og offentlige formål.
- 3.2. Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage med mindre byrådet godkender andet.
- 3.3. 4 eksisterende boliger over stueetage i Vester Strandgade 2 samt eventuelt kommende boliger i Torvegade 1, kan ikke uden byrådets tilladelse nedlægges eller anvendes til andet formål end helårsbeboelse.



## § 4.

### UDSTYKNING

- 4.1 . Indenfor lokalplanområdet må udstykning kun finde sted med byrådets godkendelse.

## § 5.

### VEJ- OG STI- FOR- HOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Vester Strandgade, Torvegade og fra den offentlige parkeringsplads vest for området. I.h.t. særskilt tinglyst deklaration herom.
- 5.2 . Der udlægges ikke nye veje i området, men den del af ejendommens friareal langs områdets afgrænsning mod sydvest, som ikke skal anvendes til udendørs opholdsareal må ikke adskilles fysisk fra stien udlagt på det tilgrænsende område (naboejendommen). Stien, hvortil offentligheden skal have adgang, er vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3. Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkeringspladser svarende til én p-plads pr. boligenhed  
 én p-plads pr. påbegyndt 13,5 m<sup>2</sup> netto dagligvarebutiksareal.  
 én p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> brutto butiksareal.  
 én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> brutto erhvervsareal iverk.  
 5.4 . I det omfang det er muligt, skal p-pladser tilvejebringes indenfor den enkelte ejendom.  
 Hvor dette ikke er muligt, skal parkeringsbehovet løses på anden nærliggende privatejet eller offentlig ejendom eller ved indbetaling til kommunens parkeringsfond.

## § 6.

### BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 190.
- 6.2. Bygningen langs Vester Strandgade må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

- 6.3. Ny bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt/grund- og etageplaner.
- 6.4. Ny bebyggelse skal i princippet opføres i skel mod Torvegade. Den endelige placering skal godkendes af byrådet.
- 6.5. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen i princippet danner en sammenhængende husrække i forbindelse med Vester Strandgade 2 og Torvegade 3.
- 6.6. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage eller to etager.
- 6.7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagfalde må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- 6.8. Der skal udlægges og indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere og ansatte i et omfang som fremgår af kortbilag nr. 2.
- 6.9. Udendørs opholdsarealer skal være afskærmede fra offentligt tilgængelige arealer efter byrådets godkendelse.

## § 7.

### **BEBYGGELSENS**

### **YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. (jfr. kommuneplanlovens § 44 kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådean udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning).
- 7.2. Ydervægge skal opføres i teglsten, overfladen eller dele heraf kan tillades pudset/vandskuret og malet.
- 7.3. Tage skal udføres som symetriske sadeltage, dækket med røde vingeteglsten af en type som kan godkendes af byrådet.  
Byrådet kan dog tillade, at baghuse o.lign. opføres med en anden tagform og andre materialer, såfremt dette ikke strider mod intentionen i den på ejendommen tinglyste bevaringsdeklaration.

- 7.4. Den på illustrationsbilaget, kortbilag nr. 3 viste bygningsudformning kan umiddelbart godkendes af byrådet.
- 7.5. Indenfor lokalplanområdet skal enhver form for skiltning og reklamering godkendes af byrådet.

## **§ 8.**

### **UBEBYGGEDE AREALER**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materiale, affald o.lign. skal overholdes.
- 8.2 Beplantning og befæstninger på offentligt tilgængelige arealer skal godkendes af byrådet.
- 8.3. Der skal plantes træer mindst i et omfang som angivet på kortbilag nr. 2, som forudsætning for godkendelse af de viste opholdsarealer.

## **§ 9.**

### **LEDNINGSANLÆG**

- 9.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme forsyningen.
- 9.2. Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne/lejerne forpligtede til uden vederlag at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade.

## **§ 10.**

### **SERVITUTTER**

- 10.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil følgende servitutter blive ophævet.  
På matr. nr. 191<sup>a</sup> Ringkøbing bygrunde.  
Om at ingen del af det ubebyggede areal af matr. nr. 191<sup>a</sup> Ringkøbing bygrunde må benyttes til underjordiske anlæg.

**§ 11.**


**TILLADELSE ELLER  
GODKENDELSE FRA  
ANDRE MYNDIGHEDER.**

11.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver ikke tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

**VEDTAGELSESPÅ-  
TEGNING.**


Forslaget er i henhold til § 21 i lov om kommuneplanlægning vedtaget af Ringkøbing byråd den 14. november 1990.

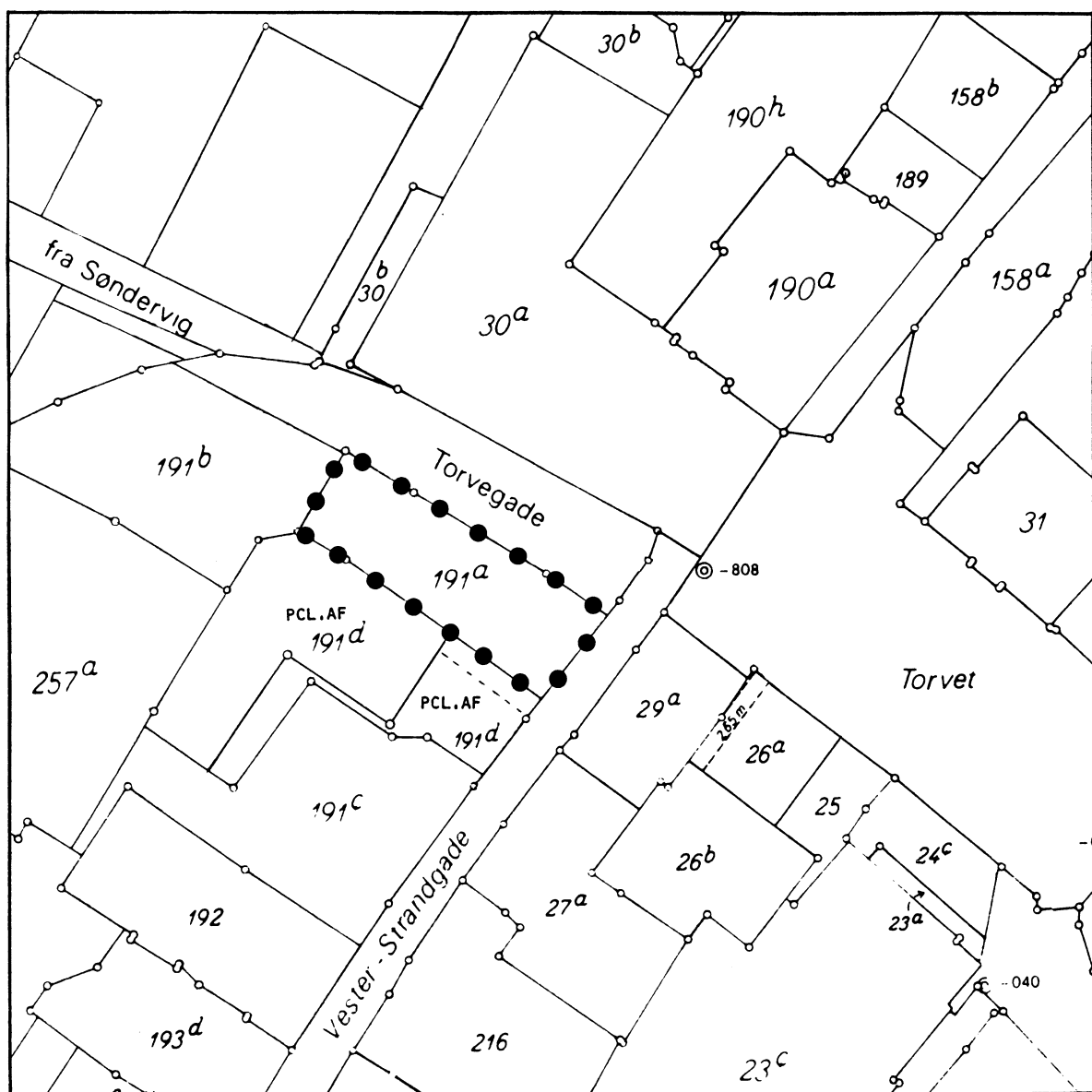
P.b.v.

  
Hans M. Jensen  
borgmester

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning endeligt vedtaget af Ringkøbing byråd, den 19. juni 1991.

P.b.v.

  
Hans M. Jensen  
borgmester

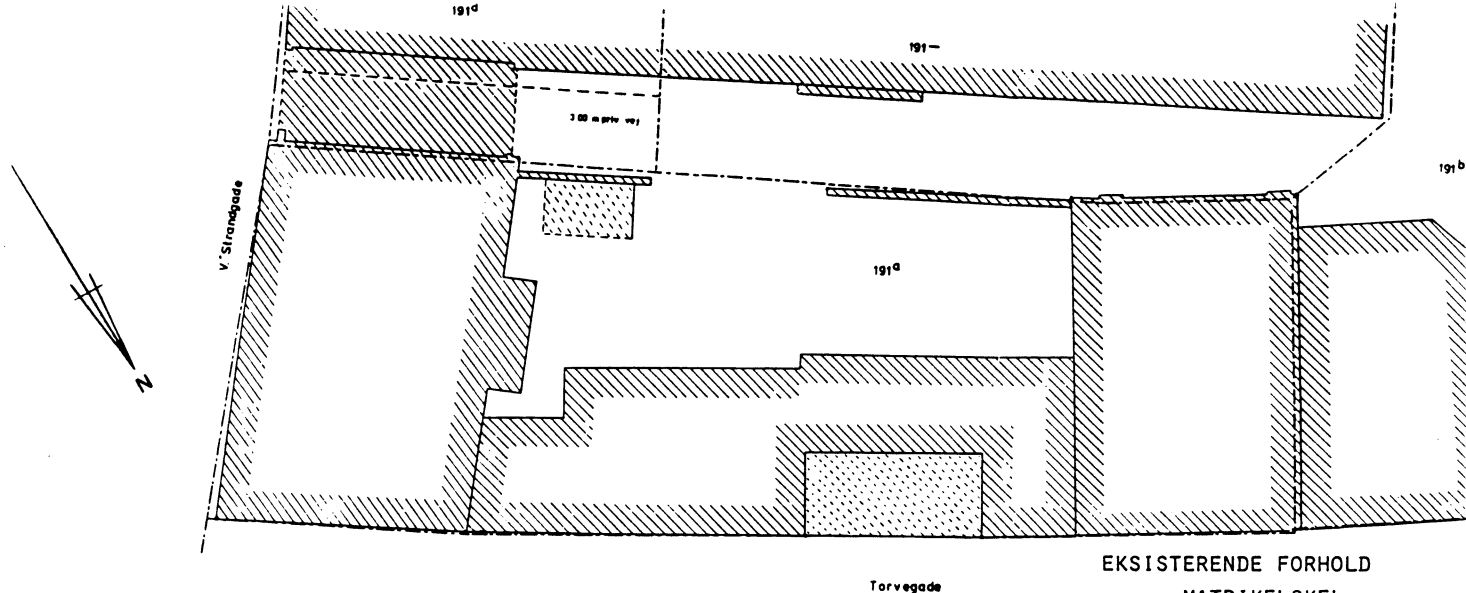


MATRIKELKORT 1:1000

0 25 50 m

• • • LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN NR. 01.077	
KORTBILAG NR.	1

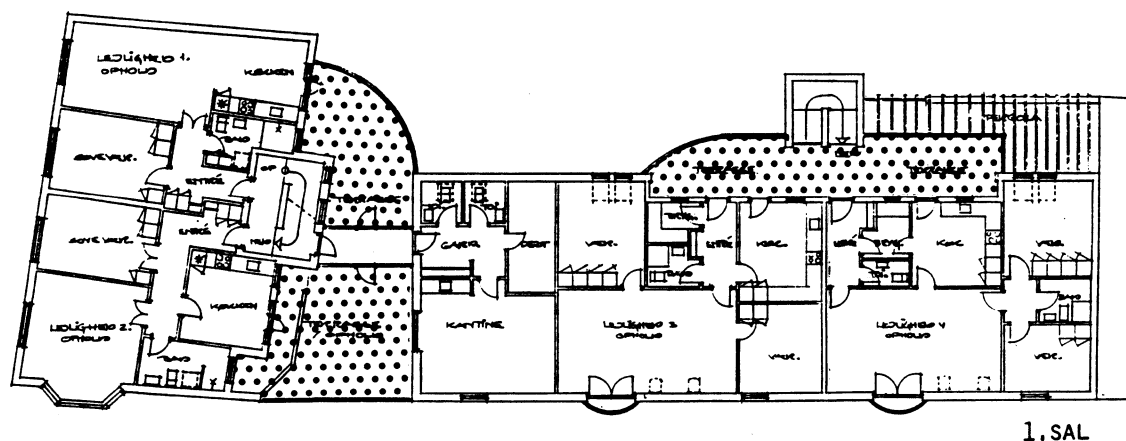
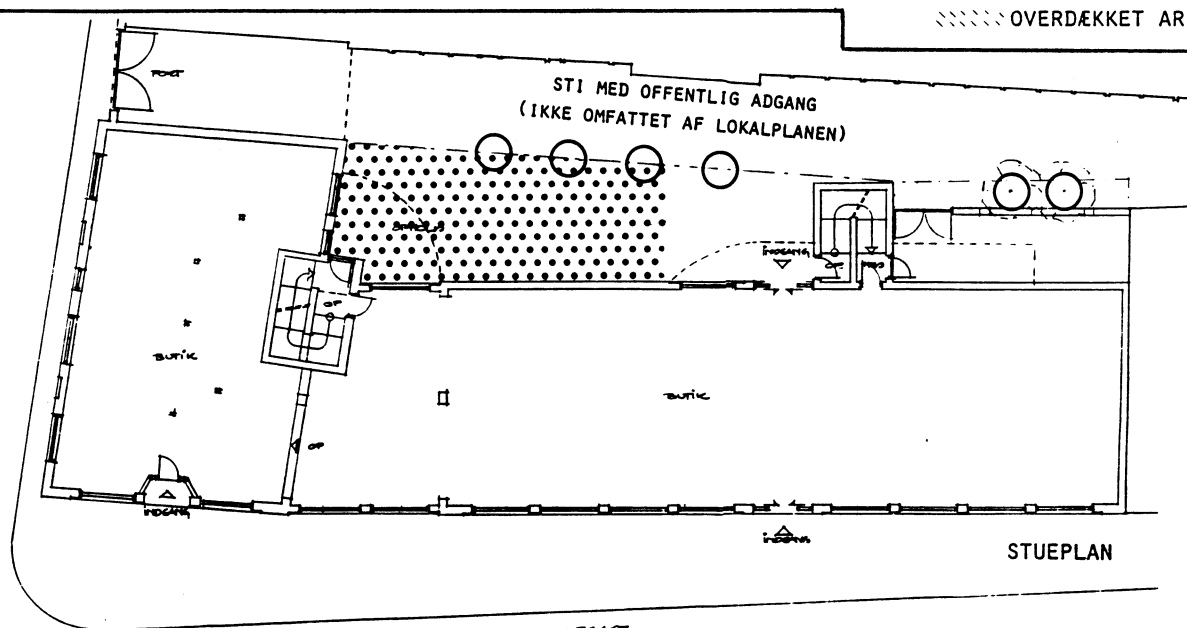


EKSISTERENDE FORHOLD

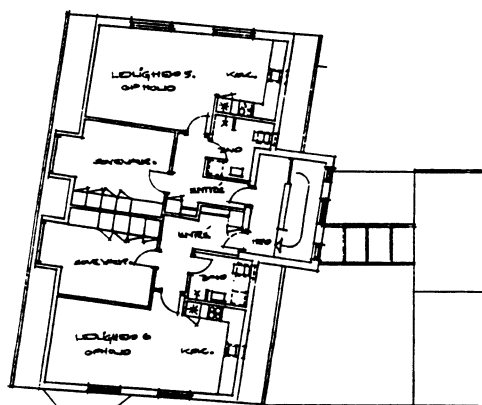
--- MATRIKELSKEL

BEBYGGET AREAL

OVERDÆKKET AREAL



1. SAL



2. SAL

○ ○ BEPLANTNING

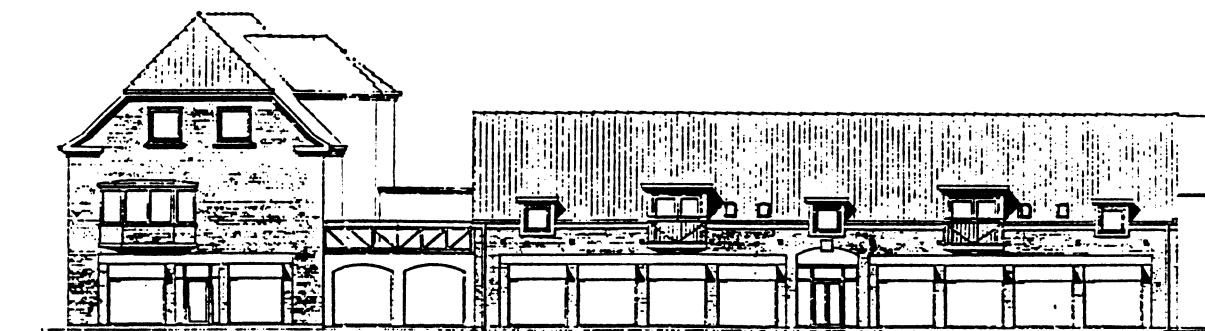
..... OPHOLDSAREAL

VEJLEDENDE BEBYGGELSESPLAN MED ANGIVELSE AF MIN. OPHOLDSAREAL OG BEPLANTNING JFR. § 6.8-9 OG 8.3

LOKALPLAN NR. 01.077

KORTBILAG NR.

2

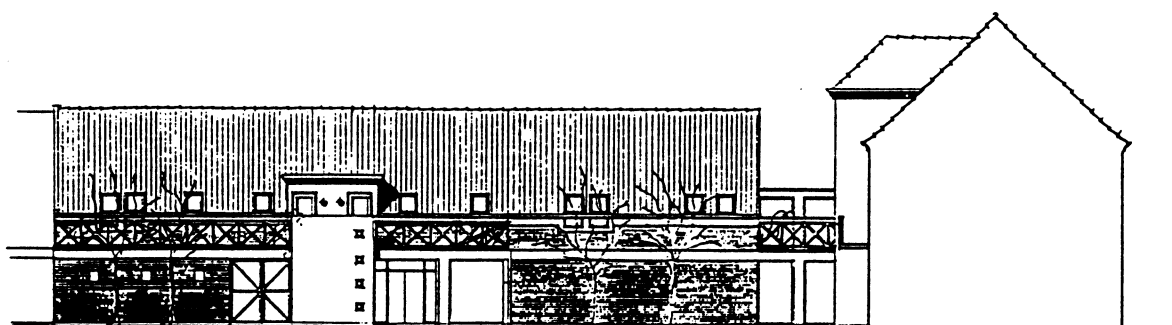


FACADE MOD NORDØST, TORVEGADE

—|— EKSIST. BYGN. —|—  
 VESTER-STRANDG.

NY BEBYGGELSE

—|— EKSIST. BYGN.

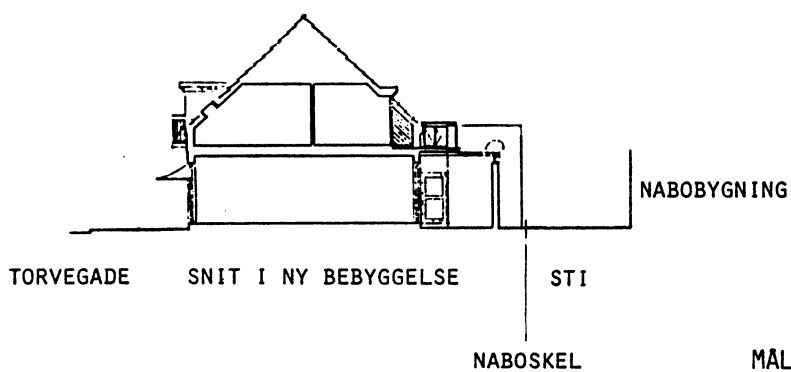


FACADE MOD SYDVEST

—|— EKSIST. BYGN. —|—

NY BEBYGGELSE

—|— EKSIST. BYGN. —|— VESTER-STRANDGADE



TORVEGADE

SNIT I NY BEBYGGELSE

STI

NABOSKEL

MÅL CA 1:300

## ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN NR. 01.077

KORTBILAG NR.

3

Anmelder:

**LANDINSPEKTØRERNE**  
**C. H. KNUDSEN . V. BRANDT JENSEN**  
Bildtsvej 15 - Tlf. 97 32 12 22  
6950 RINGKØBING

Nærværende lokalplan nr. 01.077 bedes tinglyst på matr. nr. 191<sup>a</sup>,  
Ringkøbing Bygrunde.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører noget matr. nr., som er  
udstykket fra de omfattede ejendomme efter d. 22-10-1990.

Ringkøbing, den 26. februar 1992

*V. Brandt Jensen*

landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEI I RINGKØBING

11.03.92 02731

LYST

*R. Sudergaard*  
**R. Sudergaard**  
ass.

75