



RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 01.092



**LOKALPLAN NR. 01.092 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL NORDØST
FOR BYSKELLET I RINGKØBING.**

14. december 1994

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:

Lokalplanområdet	a
Lokalplanens formål	a
Lokalplanens indhold	a
Forholdet til anden planlægning	b
Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget	c
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	d

VEDTÆGTER:

§ Lokalplanens formål	1
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3. Områdets anvendelse	1
§ 4. Udstykning	2
§ 5. Vej-, sti-, og parkeringsforhold	2
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering og indretning	3
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8. Ubebyggede arealer	4
§ 9. Ledningsanlæg	5
§ 10. Ophævelse af ældre lokalplaner	5
§ 11. Tilladelse og idspensationer fra andre myndigheder	5
§ 12. Retsvirkninger	5
Vedtagelsespåtegning	6
 Kortbilag nr. 1	 7
Kortbilag nr. 2	8

REDEGØRELSE.

LOKALPLANOMRÅDET

Området omfatter et areal på ca. 8000 m², nordøst for Byskellet i Ringkøbing.

Arealet nærmest Byskellet er sumpet og vandlidende i våde perioder. Denne del af området vil blive friholdt for bebyggelse. Der er ikke foretaget jordsundsundersøgelser forud for planlægningen.

Området grænser mod nordvest op til et parcelhusområde og mod sydøst til et område til offentlige formål og privat servicevirksomhed.

Området skal vejbetjenes fra en ny planlagt sidevej til Byskellet, som vist på kortbilag nr. 2.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Rindum Kirkes beskyttelseszone III, hvor det gælder at bebyggelse over 12,5 m skal undgås.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at opføre 12-16 boligenheder, som tæt, lav boligbebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen ønsker byrådet at åbne mulighed for opførelse af en tæt lav boligbebyggelse ved Byskellet.

Formålet er at efterkomme et stærkt behov for mindre boliger med en bynær beliggenhed.

Lokalplanområdet er en del af en ældre lokalplan, og det er byrådets ønske at en del bestemmelser, bl.a. om bebyggelsens ydre fremtræden, beplantning og offentlige stier, overføres til den nye lokalplan.

Arealets sydlige del, nærmest Byskellet, er stærkt vandlidende, og byrådet ser en oplagt mulighed for at udnytte dette til eventuelt at etablere en lille sø, som kan indgå i bebyggelsens fælles friarealer.

I henhold til byggelovens § 10 A er det bestemt, at når der opføres mere end et enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

Byggelovens § 10A finder anvendelse på det boligbyggeri, der tænkes opført i lokalplanområdet.

I kommuneplanens generelle bestemmelser om udstykninger er det fastlagt, at der i boligområder – der forbeholdes tæt lav bebyggelse – normalt ikke udstykkes grunde mindre end 400 m².

Med vedtagelsen af lokalplanen har byrådet samtidig meddelt dispensation fra ovennævnte generelle retningslinier om mindste grundstørrelse ved en eventuel fremtidig udstykning.

Dog må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom efter udstykning ikke overstige 35 og grunden skal med tillæg af andel af fælles friarealer være mindst 400 m².

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens rammeområde nr. R 33, som er udlagt til offentlige formål og privat service. For at denne lokalplan kan vedtages, har det derfor været nødvendigt at ændre kommuneplanen, så arealet overføres til naboområdet R 8, som er udlagt til boligformål. Arealet overføres ved tillæg nr. 2 til kommuneplan 1993.

For område R 8 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner o.l., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

- b. Bebyggelsesprocenten for hvert enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse og 35 ved tæt, lav bebyggelse. Byrådet kan for enkelte ejendomme tillade en bebyggelsesprocent på indtil 40 for dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning, såfremt til virksomhedens drift nødvendiggør det.
- c. Åben, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- d. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for området udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser, mens det ved tæt, lav boligbebyggelse kan nedsætte kravet til 1 1/2 p-plads pr. bolig.

Tillægget til kommuneplanen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget, med en frist på 8 uger til fremsættelse af indsigelser m.v. mod forslagene. Lokalplanen kan ikke træde i kraft før tillægget til kommuneplanen er endeligt vedtaget.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 1. oktober 1994 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 1. oktober 1995.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig, eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre 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.

Private byggeservitutter og andre 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.

Lokalplan for et område til boligformål nordøst for Byskellet i Ringkøbing.

VEDTÆGTER

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993, fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det i nedenstående § 2, stk. 2.1. nævnte område:

§ 1.**LOKALPLANENS
FORMÅL.**

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- at nyt byggeri får en sådan udformning, at der i området og i forbindelse med omgivelserne opnåes en helhedsvirkning.
- at de ubebyggede arealer disponeres hensigtsmæssigt m.h.t. friarealer, parkering, stier, beplantning m.m.

§ 2.**OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.**

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr.nr. 329 af Nørby, Ringkøbing jorder samt alle parceller som efter den 1. august 1994 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3.**OMRÅDETS ANVENDELSE.**

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Byrådet kan give tilladelse til opførelse af max. 16 boligenheder, som tæt, lav boligbebyggelse.
- 3.2. Etablerede boliger må ikke nedlægges eller anvendes til andet formål end helårsbeboelse.

§ 4.

UDSTYKNINGER.

- 4.1. Indenfor lokalplanområdet må udstykning kun finde sted med byrådets godkendelse.
- 4.2. Ved godkendelse af udstykning kræves som minimum, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom efter udstykning ikke overstiger 35 og at grunden med tillæg af andel af fælles friarealer bliver mindst 400 m².
Se iøvrigt vedhæftede redegørelse under "lokalplanens indhold".

§ 5.

VEJ-, STI- OG PARKE- RINGSFORHOLD.

- 5.1. Vejadgang til lokalplanområdet sker ad een overkørsel af max. 6 m bredde fra en ny sidevej A-B til Byskellet, langs områdets skel mod sydøst, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2. Der udlægges ikke veje i området, men de interne trafikarealer skal disponeres sådan, at der ved en eventuel senere udstykning af de enkelte boligenheder, kan blive lovlig vejadgang til hver parcel.
- 5.3. Der udlægges areal til stien a-b i en bredde af 6 m, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.4. Der pålægges de på kortbilag nr. 2 viste oversigtsarealer.
- 5.5. Der pålægges følgende byggelinier:
Langs vejen A-B – 10 m fra vejmidte.
Langs Byskellet – se kortbilag nr. 2.
Langs de offentlige stier – 2,5 m fra stiskel.
Garager, udhuse og lign. mindre bygninger, dog 1,5 m fra stiskel.
- 5.6. Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges parkeringspladser svarende til 1,5 p-plads pr. boligenhed.

§ 6.**BEBYGGELSENS OM-
FANG, PLACERING OG
INDRETNING.**

- 6.1. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35.
- 6.2. Bebyggelsen skal placeres sådan at de enkelte boligheder kan udstykkes lovligt. Se § 4.2.
- 6.3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.
- 6.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må været hævet mere end 8,5 m over det omgivne terræn.
- 6.5. Alle bygninger skal placeres med facaden parallelt med/vinkelret på adgangsvejen. Byrådet kan dog godkende en anden placering i forbindelse med en samlet bebyggelsesplan for området.
Bygningers endelige placering skal godkendes af byrådet.
- 6.6. Arealet nærmest Byskellet, som vist på kortbilag nr. 2, skal friholdes for bebyggelse og anvendes til samlet friareal for områdets beboere.

§ 7.**BEBYGGELSENS YDRE
FREMTRÆDEN.**

- 7.1. Bebyggelsens ydre skal ved nybygning og ændring af facader, tage, vinduer, døre og andre udendørs bygningsdele, godkendes af byrådet.
Byrådet kan i h.t. byggelovens § 6 D gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.
- 7.2. Ydervægge skal opføres af teglsten, som helt eller delvis kan tillades pudset eller vand-skuret, efter byrådets nærmere godkendelse.
- 7.3. Tage skal udformes som symetriske sadeltage og dækkes af røde vingetegl i traditionel gammel dansk udformning og farve.

- 7.4. Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan tillades opført med anden tagform og andre materialer.
- 7.5. Enhver form for skiltning og reklame skal godkendes af byrådet.

§ 8.

UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstigelse eller lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden på den enkelte parcel skal overholdes.
- 8.2. Nye private hegn langs skel mod vej, sti og offentlige arealer må kun etableres som levende hegn. Dog kan faste hegn og stakitter opføres i max. 1 meters højde bag levende hegn.
- 8.3. Beplantning langs skel skal finde sted på egen grund 0,45 m fra skel.
- 8.4. Kompostpladser, renovationsstativer o.lign. skal anbringes eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra veje, stier eller offentlige friområder, og iøvrigt således at de ikke er til gene for de omkringliggende parceller.
- 8.5. Beplantning og befæstelsers art på offentligt tilgængelige arealer, herunder indretning af den bygningsfri zone ved Byskellet, skal godkendes af byrådet.
- 8.6. Terrænregulering må kun foretages med byrådets tilladelse.
- 8.7. Det er en betingelse for området's anvendelse til boligformål, at det på kortbilag nr. 2 viste beplantningsbælte etableres i 5 m bredde.

§ 9.**LEDNINGSANLÆG.**

- 9.1. Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.
- 9.4. Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon og tv. m.v. over parcellerne, er grundejerne/lejerne forpligtede til uden vederlag at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade.
- 9.3. Der skal i forbindelse med byggemodningen etableres et fælles tv- og radioantenneanlæg indenfor lokalplanområdet med tilslutningspligt for samtlige nye boliger indenfor området. Herudover må udendørs antenner o.lign. ikke monteres, hverken på fritstående master eller på bygninger, uden byrådets særlige tilladelse.
- Antenneanlægget skal være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

§ 10.**OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLAN.**

- 10.1. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves den berørte del af lokalplan nr. 01.061 vedtaget af byrådet den 9. marts 1988.

§ 11.**TILLADELSE OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**

- 11.1. Lokalplanens virkeliggørelse kræver ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

§ 12.**RETSVIRKNINGER.**

- 12.1. Vedrørende lokalplanens retsvirkninger, se vedhæftede redegørelse side -c- og -d-.

**VEDTAGELSESPÅTEG-
NING.**

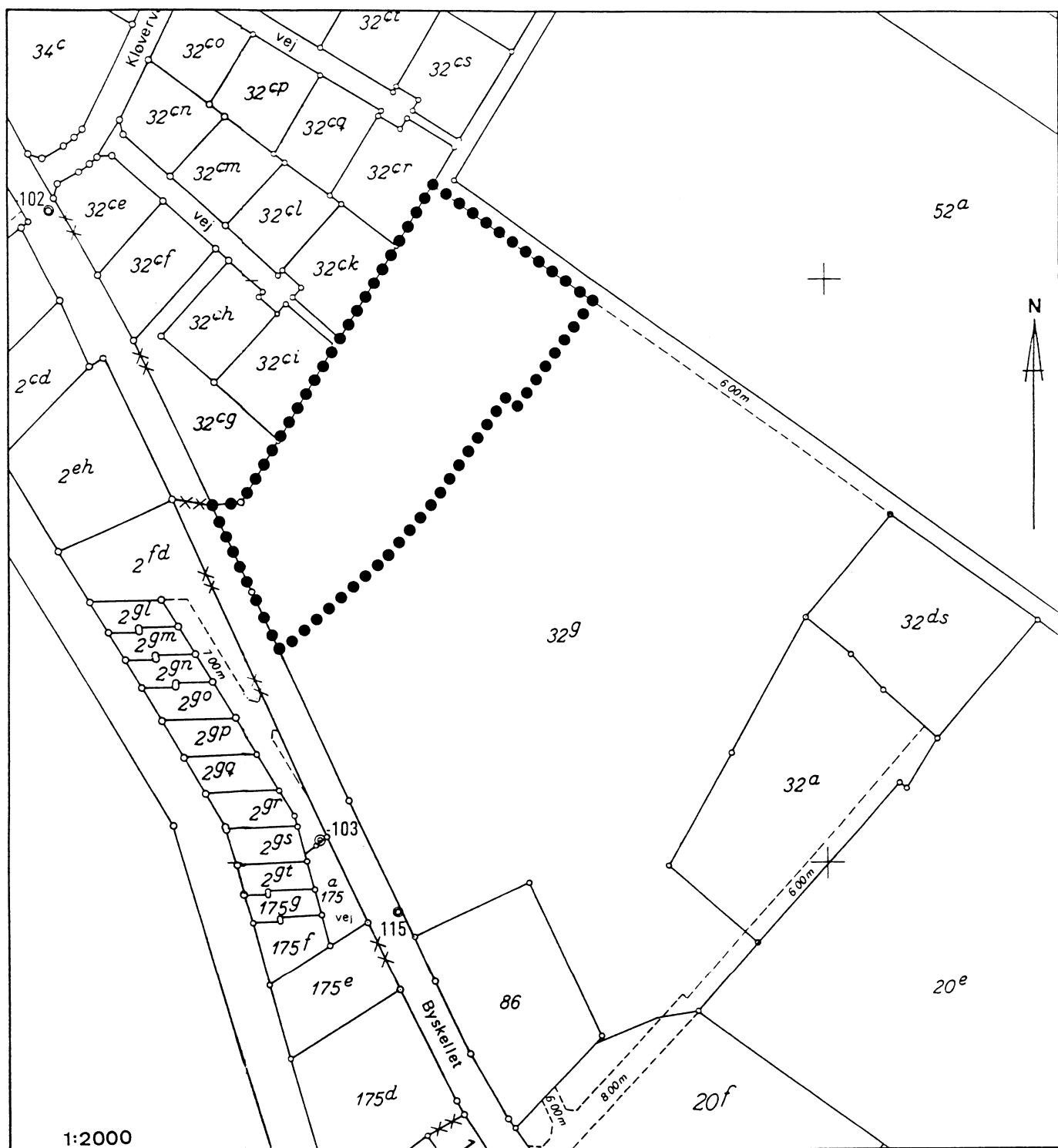
Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing byråd, den 20. september 1994

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Ringkøbing byråd, den 14. december 1994.

P.b.v.



Hans Østergård
borgmester



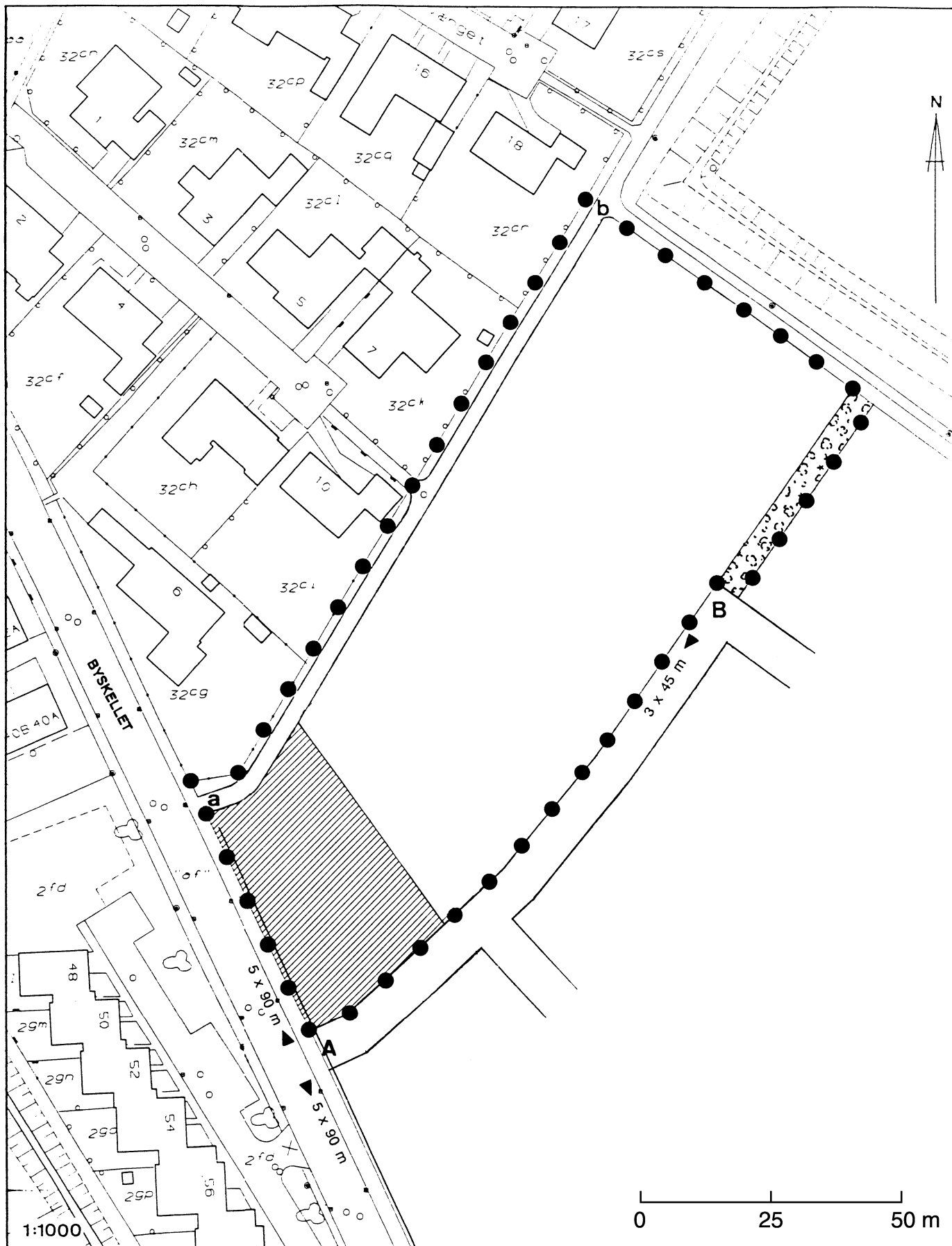
0 50 100 m

●●●● LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN NR.01.092

KORTBILAG NR.

1



- ● LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ FRIHOLDES FOR BEBYGGELSE GRØNNING
- a b STI 16 M BREDT UDLÆG
- ⋯ BEPLANTNINGSBÆLTE
- A B NY VEJ UDENFOR OMRÅDET
- ▶ 5 x 90 m OVERSIGTSAREAL

LOKALPLAN NR.01.092	
KORTBILAG NR.	2

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
C. H. KNUDSEN . V. BRANDT JENSEN
Bildtsvej 15 . Tlf. (07) 32 12 22
6950 RINGKØBING

Nærværende lokalplan 01.092 bedes tinglyst på matr. nr. 32^g,
Nørby, Ringkøbing Jorder, idet den omfatter en del af dette
matr. nr.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre.,
som er udstykket fra den omfattede ejendom efter d. 1.8.1994.

Ringkøbing, den 4. januar 1995

V. Brandt Jensen
landinspektør

Matr: 32 G .

Nørby, Ringkøbing Jorder

Retten i : Ringkøbing
Indført den : 05.01.1995
Lyst under nr.: 258

R. Holm
R. Holm
ass.

STEMPELMÆRKE
RET TEN I
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTØRETS KASSEKONTROLAPPARAT

K 195320 ✓

05.01.95 11:27
0000750.00
207113 SM 01

A

mm