



RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 01.117

ORIGINAL 054661 01 0000.0054 04.06.2003 TO
1.400,00 K

Lokalplan nr. 01.117 for et område til centerformål og offentlige formål ved havnen i Ringkøbing by.

21. maj 2003

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	A
Lokalplanens indhold	B
Lokalplanens forhold til anden planlægning	F
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	M
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	N
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	O

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	2
§ 4	Udstykning	2
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	2
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8	Ubebyggede arealer	8
§ 9	Ledningsanlæg	10
§ 10	Miljøbeskyttelse	11
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 12	Ophævelse af lokalplaner og servitutter	12
§ 13	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	12
	Vedtagelsespåtegning	12

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

RINGKØBING KOMMUNE

Lokalplan nr. 01.117

Lokalplan nr. 01.117 for et område til centerformål og offentlige formål ved havnen i Ringkøbing by.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Ringkøbing bymidte – nordøst for havnen.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et område til redskabsbebyggelse til erhvervs- og fritidsfiskere, mod øst af Fiskerstræde, mod nord af vejen Ved Fjorden og mod vest af havnearealer. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens bilag nr. 1.

Følgende matr. nre. er omfattet af lokalplanen, alle af Ringkøbing Bygrunde:

266 b (del af), 266 e og 266 f.

Alle ejendomme ejes af Ringkøbing Kommune. Bebyggelserne på matr. nre. 266 e og 266 f er i privat eje.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra Per Bille Nørgaard om bl.a. at kunne indrette en udvalgswarebutik på ejendommen matr. nr. 266 f Ringkøbing Bygrunde. Herudover påtænker Per Bille Nørgaard at indrette en restaurant og et fiskeudsalg i de eksisterende bagbygninger ud mod Fiskerstræde.

Desuden er det Byrådets ønske at få udarbejdet en samlet plan for de 3 bebyggede ejendomme ved lystbådehavnen – inden for området som er begrænset af havnearealerne mod vest og den kommunale parkeringsplads mod øst - så det sikres, at bebyggelse og anlæg på ovennævnte ejendom kommer til at indgå i en helhedsplan.

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for ovennævnte ønsker ved at udlægge området til centerformål – dog ikke boligformål.

Lokalplanen omfatter en mindre del af delområde i den hidtil gældende lokalplan nr. 01.110.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør 2.592 m² (ca. 0,3 ha). Hele området er beliggende i byzone.

Alle tre ejendomme er noteret som erhvervsejendomme.

Grundstørrelserne varierer i dag fra 865 m² til 11.603 m², hvoraf den væsentligste del af sidstnævnte er beliggende uden for lokalplanområdet.

Terræn og beplantning

Terrænet er plant. I forbindelse med byggeriet på matr. nr. 266 f (Ved Fjorden 2B) er der gravet af i ejendommens sydøstlige hjørne for at skabe adgang til kælderetage.

Der er ingen nævneværdig beplantning inden for området. I sydskel mod redskabsbebyggelsen ved Fiskerstræde er der dog en kratagtig beplantning.

Bebyggelse

Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet er 514 m² - fordelt med 91 m² på matr. nr. 266 b, 268 m² på matr. nr. 266 e og 246 m² på matr. nr. 266 f.

Med udgangspunkt i det registrerede etageareal varierer bebyggelsesprocenten fra 25,3 til 31,0.

Bebyggelsen er i 1 -1½ etage – alle med saddeltage uden valm.

Bebyggelsen varierer i alder - spændende fra opførelsesår 1950 til 1993. Bebyggelsen fra 1950 (Ved Fjorden 2A) er dog væsentligt om- og tilbygget i 1995. En del af bebyggelsen på Ved Fjorden 2A omfatter i øvrigt en bevaringsværdig tidligere vandvæsensbygning, hvis opførelsesår er udateret.

Veje og stier

Adgangen til området sker i dag fra Ved Fjorden. Vejadgangen til parkeringsarealerne til ejendommen Ved Fjorden 2A (matr. nr. 266 e) og Ved Fjorden 2B (matr. nr. 266 f) sker fra Havnepladsen. Vejadgangen til parkeringsarealerne til ejendommen Ved Fjorden 4 (matr. nr. 266 b) sker fra Fiskerstræde.

Ved Fjorden er kommunevej med en årsdøgnstrafik på 2.000 køretøjer målt september 2002.

Langs Ved Fjorden er der fortov, men ingen cykelsti. Der er ingen stier inden for området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område er beliggende i byzone. Lokalplanen medfører ingen zone-mæssige ændringer.

Bebyggelse

Anvendelse

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som udvalgs- og dagligvarebutikker, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, restaurations- og lignende virksomhed samt liberale erhverv. Herudover til offentlige formål som offentlige toiletter. Liberale erhverv må kun indrettes i tagetage.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45. Bebyggelse må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage, og højden må ikke overstige 8,5 m. Ingen bebyggelse må dog få en højde, som er større end $0,4 \times$ afstanden til modstående vejlinie, $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstanden til naboskel og sti og $0,4 \times$ afstanden mellem bebyggelser på samme grund. Bebyggelsens nederste gulvplan må ikke være placeret højere end 0,4 m over det omgivende terræn.

Den på bilag nr. 2 med skravering markerede træbygning skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

Bebyggelsens udseende

Den ydre udformning – herunder farve- og materialevalg - af nybyggeri samt udskiftning af tage, vinduer, døre, kviste, trapper, skorstene og lignende udendørs bygningsdele skal godkendes af Byrådet.

Til udvendige bygningssider skal der anvendes mursten, træ eller andre naturlige materialer, som vil kunne indpasses i området. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer i facader og tag – herunder synlige aftrækskanaler og skorstene. Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført i glas. Solfangere kan tillades efter konkret vurdering og skal indpasses i bygningens arkitektur.

Tage skal være symmetriske saddeltage med eller uden halvvalm og skal dækkes med tagpap, teglsten eller tilsvarende materialer. Tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl.

Bebyggelse langs Ved Fjorden må ikke fremstå monoton, men skal ved hjælp af facadefremspring, vinduesplacering m.v. gives en variation, som dog samtidig skal skabe en harmonisk bebyggelse. Ved indretning af butikker skal bebyggelse udføres med vinduer mod Ved Fjorden. Den samlede vinduesbredde skal minimum udgøre 50% af facadelængden mod vejen. Butiksvinduer må ikke tilklæbes og baldakiner og markiser i forbindelse med butik skal tilpasses bygningens arkitektur.

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i afdæmpede farver. Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver efter nærmere godkendelse.

Såfremt tagetage udnyttes, må opholdsareal helt eller delvist indrettes som tagterrasse ud for den enkelte virksomhed. Ved etablering af restaurations- og lignende virksomhed i tagetage kan der efter konkret projektvurdering gives tilladelse til etablering af udeservering på tagterrasse. Tagterrasse må ikke etableres, hvor den kan give indkiksgener for bebyggelsen på nordsiden af Ved Fjorden og gulvet må ikke være hævet mere end 4,0 m over nærmere fastsat niveauplan.

Bebyggelsens placering

Langs veje og stier fastlægges der byggelinier. Byggelinie langs Ved Fjorden er fastsat ud fra eksisterende facadelinie på ejendommen Ved Fjorden 4 (matr. nr. 266 b).

Facadebebyggelse skal placeres med gavl i eller parallel med byggelinie langs vejen Ved Fjorden. For bebyggelse langs Ved Fjorden gælder, at den tillades opført i naboskel i en udstrækning svarende til en husdybde på højst 8 m regnet fra den fastlagte byggelinie langs Ved Fjorden. Øvrig bebyggelse skal opføres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel.

Skiltning m.m.

Skiltning og reklamering må kun finde sted på grundlag af et godkendt projekt. Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra, og skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade. Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe utilsigtede reflekser. Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs.

Butiksareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet fastsættes til højst 500 m² og for den enkelte butik til dagligvare- eller udvalgsvarer fastsættes til 150 m². Der vil således inden for lokalplanområdet eksempelvis kunne etableres 2 butikker á 150 m² og 2 butikker á 100 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang

Vejadgang til området må kun ske fra Havnepladsen og Fiskerstræde. Fra Ved Fjorden må der ikke etableres nye overkørsler. Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én overkørsel. Ændringer og ændret anvendelse af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.

Ved vejtilslutning af Fiskerstræde til Ved Fjorden skal der sikres et oversigtsareal.

Parkering

Der skal reserveres areal til mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² bruttobutiksareal og mindst 1 p-plads pr. 60 m² til restaurations-, kontor- og erhvervsareal i øvrigt. Parkeringsarealer må ikke indrettes mellem vejskel og byggelinier. Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes efter gældende regler og anvisninger for sådanne anlæg.

For at undgå henstilling af større køretøjer inden for området er det fastsat, at parkering af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg kun må ske i forbindelse med ærindekørsel eller andre kortvarige ophold.

Hensyn til bevægelseshæmmede

Ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede. Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik – herunder personer i kørestol.

Ubebyggede arealer

Hegning og beplantning

Hegn i naboskel skal enten udføres som fast hegn eller som levende hegn. Hegn langs vejarealer må udføres som levende hegn, hegnsmur eller stakit med en højde på mindst 1,2 m og højst 1,8 m. Levende hegn skal placeres tilbagerykket 0,45 m fra vejskel. Hegnsmur og stakit skal placeres i byggelinie.

Arealer til udendørs servering i forbindelse med restaurations- og lignende virksomhed skal indhegnes med hækbeplantning eller med stakit. Parkeringsarealer skal beplantes med opstammede træer og indhegnes med hækbeplantning.

Udendørs oplagring må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

Opholdsarealer

Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der udlægges et opholdsareal. Opholdsarealer for erhverv indrettet i tagetage tillades helt eller delvist indrettet på tagterrasse (se ovenfor under bebyggelse). Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine, personalrum el. lign.).

Andre ubebyggede arealer

Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

Arealer mellem vejskel og byggelinier må ikke benyttes til skiltning, reklamering, oplag eller lignende. Terrænregulering skal godkendes af Byrådet.

Belysning

Belysning af interne veje/adgangsarealer, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur. Hvis det skulle være nødvendigt med anden form for udendørs belysning må den ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Udstykning

Ved udstykning til centerbebyggelse må grundarealet ikke blive mindre end 700 m². Såfremt centerbebyggelsen opføres som en sammenhængende facadebebyggelse langs Ved Fjorden tillades en grundstørrelse på minimum 350 m². Ingen grund til offentlige formål (offentlige toiletter) må udstykkes med en grundstørrelse mindre end 350 m².

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Detailhandelsplanlægning

I henhold til Planloven skal der i et lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Endvidere skal en lokalplan, der giver mulighed for etablering af butikker, indeholde bestemmelser om det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen åbner mulighed for at de tre ejendomme Ved Fjorden 2A, 2B og 4 fremover vil kunne anvendes til centerformål og herunder også butiksformål. Hidtil har det ikke været muligt at etablere butikker i de nævnte ejendomme, da såvel kommune- som lokalplan har hindret en sådan indretning. Der har kun været mulighed for indretning af restaurationsvirksomhed o. lign. som har en naturlig tilknytning til havneområdet – herunder et mindre udsalgssted for egne produkter, samt fersk fisk.

Mulighed for at de tre nævnte ejendomme også vil kunne anvendes til butiksformål findes naturlig, specielt nu hvor havnen har ændret karakter og bymidtefunktioner - som butikker - langsomt bevæger sig i retning af havnen efter at bymiljøet i Vester Strandgade er blevet forbedret.

Da der kun er tale om 3 mindre ejendomme, og der kun åbnes op for indretning af mindre butikker på indtil 150 m² finder Byrådet ikke, at en ændring fra restaurations- og lignende formål til også at give mulighed for indretning til butiksformål vil ændre bebyggelsens påvirkning af bymiljøet.

Lokalplanen inddrager ikke friarealer inden for centerområdet til bebyggelsesmæssig udnyttelse.

For så vidt angår de trafikale forhold er der fra den fjerneste del af lokalplanområdet ca. 750 m til stationen i Ringkøbing, hvorfra der er togaftange mod / fra henholdsvis Esbjerg, Holstebro og Herning, og indtil flere busafgange.

For bilister er området let tilgængeligt med en beliggenhed direkte op til kommunevejen Ved Fjorden. Der er ikke cykelsti, men fortov langs vejen. Fra området er der indtil flere små hyggelige veje med forbindelse til bymidten.

Maksimale bruttobutiksetageareal

Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for hele bymidten er i henhold til regionplantillæg nr. 7 om detailhandelsplanlægning fastsat til 4.640 m². Lokalplanen åbner mulighed for nybyggeri og omdannelse til butiksformål på i alt 500 m² inden for lokalplanens område.

Se endvidere nedenfor: forhold til regionplanen, detailhandel.

Regionplanen

Detailhandel

Lokalplanen må ikke stride mod regionplanens detailhandelsbestemmelser – herunder bestemmelser fastsat i tillæg nr. 7 til Regionplan 1997. Jf. tillæg nr. 7 kan butikker i primær eller sekundær bymidter etableres eller omdannes med op til 3.000 m² for dagligvare- og 1.000 m² for udvalgswarebutikker.

Vandløb

Der er ingen målsatte vandløb inden for lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpeget område med drikkevandsinteresser. Inden for sådanne områder må vandindvinding generelt ikke medføre forringelse af kvaliteten i grundvandsmagasinerne.

Vandindvinding

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for vandindvindingsopland.

Transport

Der skal i kommuneplaner angives støjzoner svarende til et støjniveau på 55 dB(A) omkring større veje. Ubebyggede arealer, som ligger inden for den angivne støjzone, må ikke i kommuneplanerne udlægges til boligbebyggelse eller støjfølsom anvendelse. Dette gælder dog ikke, hvis der fastlægges bestemmelser om støjdæmpende

foranstaltninger langs vej, som sikrer, at støjniveauet i de nye områder ikke bliver over 55 dB(A). Lokalplanen udlægger ikke områder til støjfølsom anvendelse.

El- og naturgasledninger

Der er ikke reserveret areal til fordelingsledninger for el- og naturgas inden for lokalplanens område.

Lokalplanen opfylder regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkøbing.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende i Ringkøbing bymidte, der i kommuneplanen - sammen med den øvrige by - er udpeget som egns- og kommunecenter. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område C13.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område C13 (lystbådehavnen) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (lystbådehavn), samt mindre restaurationsvirksomheder o.lign., som efter Byrådets skøn har naturlig tilknytning til havneområdet og kan indpasses naturligt i området. Byrådet kan dog tillade, at der i tilknytning til en restaurationsvirksomhed, røgeri og lignende, etableres et mindre udsalgssted for egne produkter, samt fersk fisk.
- b. Området friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger, bygninger tilknyttet lystbådehavnen og redskabsbygninger til erhvervs- og fritidsfiskere, bygninger til udstillinger, klubhuse samt andre kultur- og fritidsformål som efter byrådets skøn naturligt kan placeres i området.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- d. I forbindelse med bebyggelse i området eller ved udvidelse af lystbådehavnen skal der tilvejebringes et efter Byrådets skøn tilstrækkeligt antal parkeringspladser.

Det fremgår endvidere af kommuneplanen, at lokalplaner skal indeholde bestemmelser om, at enhver form for skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet. Reflekterende skilte samt reklameflag vil ikke blive tilladt. Vinduer må ikke tilklæbes.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der redegøres for eventuelle bevaringsværdige forhold. Bl.a. med baggrund i kommuneatlasset vurderes bygninger, bygningsmæssige sammenhænge, landskaber og beplantninger.

Lokalplaner skal sikre, at der i bebyggelse i områder udlagt til centerformål, i stueetagen hovedsageligt placeres forretninger med udvalgsvarer og dagligvarer.

Der skal i samtlige lokalplaner medtages bestemmelser om regler for udendørs oplag m.m.

Lokalplaner skal sikre, at der i centrale byområder med sammenhængende facadebebyggelse normalt ikke udstykkes grunde mindre end 350 m².

Lokalplaner skal for centerområder, områder til offentlige formål og nye boligområder indeholde bestemmelser om, at der ved projekteringen af adgangs- og fællesarealer skal tages hensyn til handicappedes færden.

Da lokalplan nr. 01.117 ikke er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser for område C13, er det nødvendigt at ændre bestemmelserne for rammeområdet. Ændringerne fremgår af tillæg nr. 27 til Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet udgør en del af delområde V i den hidtil gældende lokalplan nr. 01.110. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 01.110 muliggør ikke indretning eller opførelse af butiksbebyggelse inden for delområde V. Anvendelsesbestemmelserne er derfor ændret, så der åbnes mulighed for i begrænset omfang at etablere butikker i området.

Ud over ovennævnte, er planen justeret i forhold til de ændrede anvendelsesmuligheder inden for denne lokalplans område.

Med offentliggørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 01.110 for de berørte arealer.

Sektorplaner

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt.

Spildevandsplan

Kloaktilslutning skal etableres i henhold til et forud af Byrådet godkendt projekt. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger på egen grund udføres som separate ledninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Ringkøbing Kommunale Vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes fra Ringkøbing Kommunale Elforsyning.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planloven (samlebekendtgørelsen) skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.

Virksomhederne skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af nedenstående tabel, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

I forhold til boliger uden for lokalplanområdet: blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A):

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07- 18 lørdage kl. 14- 18	kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhuse	40	35	35

Hvis støj hovedsageligt bliver transmitteret gennem bygningskonstruktioner, hvilket f.eks. kan være tilfældet, når en virksomhed og en bolig eller et kontor ligger i samme bygning, skal det sikres, at de i tabellen anførte vejledende grænseværdier mindst overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

For de af virksomhedens lokaler, hvor der foregår støjfølsomme aktiviteter (kontorarbejde o. lign.) bør grænseværdien for kontorer være gældende.

Tabel for virksomhedsstøj målt indendørs i dB(A).

Områdetype	kl. 07-22	kl. 22-07
Virksomheder (excl. kontorer)	50	50
Kontorer	40	40
Beboelsesrum	30	25

Jordforurening

Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering etc. af faste eller flydende stoffer, på eller i terræn, skal det sikres, at denne nuværende eller tidligere anvendelse ikke medfører miljømæssige ulemper i forbindelse med en fremtidig anvendelse i henhold til denne lokalplan. Herunder anvendelse til f. eks. butik, kontor, beboelse eller til andet miljøfølsomt formål. I den forbindelse henledes opmærksomheden på lov om forurennet jord, som følger:

- § 70, stk. 1: Såfremt kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette amtsrådet herom.
- § 70, stk. 2: Kommunalbestyrelsen underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed, såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres en jordforurening, jf. § 71, stk. 1.
- § 71, stk. 1: Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.
- § 71, stk. 2: Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Amtsrådet underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om sin afgørelse.
- § 72, stk. 1: Enhver ejer eller bruger af en ejendom skal efter anmodning fra kommunalbestyrelsen eller amtsrådet give alle oplysninger til brug for myndighedernes udførelse af opgaver efter loven eller efter de regler, der fastsættes med hjemmel i loven.
- § 72, stk. 2: Oplysningspligten omfatter alle oplysninger, som har betydning for vurderingen af forureningen og for eventuelle afhjælpende eller forebyggende foranstaltninger.

Beskyttelsesforhold

Naturbeskyttelse m.m.

Inden for lokalplanens område er der ikke registreret arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelsesliniebestemmelser langs strande, åløb, søer, skove, fortidsminder eller kirker.

Kommuneatlas

I forsommeren 1992 blev samtlige bygninger i Ringkøbing Kommune, der er opført før 1940, registreret og kortlagt. For hver enkelt bygning fastlægger registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Af praktiske grunde er grupperne slået sammen i tre hovedgrupper: Høj bevaringsværdi (karakter 1-3), middel bevaringsværdi (karakter 4-6) og lav bevaringsværdi (karakter 7-9).

Byrådet har i forbindelse med den almindelige byggesagsbehandling fastlagt som instruks, at bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 6 ved ombygning, ændringer, udskiftninger m.m. skal fastholde eller forbedre bevaringsværdien.

Den vestligste længebygning på ejendommen Ved Fjorden 2A er en tidligere vandvæsensbygning. Bygningen er nu sammenbygget med 2 længebygninger af nyere dato. Bygningens oprindelsesår er ikke kendt. Den er i kommuneatlasset registreret med en middel bevaringsværdi.

Al øvrig bebyggelse i området er opført efter 1940 og er derfor ikke vurderet. Se endvidere **side B**: eksisterende forhold i lokalplanområdet - bebyggelse.

Kystzoneforhold

Det fremgår af Planlovens § 5 a stk. 1 at landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed.

Det fremgår endvidere af planloven, hvilke arealer, der i kystområdernes landzone og sommerhusområder, er beliggende i kystnærhedszone.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er således ikke beliggende i kystnærhedszone.

I henhold til Planlovens § 5 b nr. 1 gælder der for planlægning i kystnærhedszonen, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, når der er særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I henhold til planlovens § 16 stk. 3 skal lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszone oplyse om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder på over 8,5 m anføres en begrundelse for årsagen til den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

I henhold til planlovens § 5 a stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzoner, der vil påvirke kysten visuelt, redegøres for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller størrelse (volumen) fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der endvidere gives en begrundelse for afvigelsen.

Endvidere fremgår det af Planlovens § 11 a stk. 4, at Byrådet ved revision af kommuneplanen, skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold i de kystnære dele af byzonerne - herunder bygningshøjder - med henblik på, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at offentligheden sikres adgang til kysten.

Vurdering af den visuelle påvirkning

Lokalplanens område er som tidligere nævnt beliggende i byzone. Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan antages at være af mindre betydning, idet lokalplanen kun åbner mulighed for bygningshøjder på indtil 8,5 m, allerede er bebygget i dag og ved bygningsmæssige ændringer vil indgå som en del af den eksisterende og forventede bydannelse i området. Endvidere er byggemuligheden for ny bebyggelse i området ret begrænset – ca. 650 m².

Andre Kystzoneforhold

Kystinspektoratet anbefaler, at der fastlægges en laveste sokkelkote på 1,05 m DVR90 for nybyggeri i området. Vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt.

Den oplyste sokkelkote er i forhold til et roligt vandspejl uden tillæg for bølger.

By-/landzoneforhold

Hele området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke zoneforholdet.

Frigørelsesafgift

For arealer, der hidtil har været benyttet til landbrug og som inddrages under byzone eller sommerhusområde skal der svares frigørelsesafgift efter reglerne i " Lovbekendtgørelse nr. 945 af 29. oktober 2001 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom" Denne lokalplan omfatter ikke sådanne arealer.

Ekspropriation

Byrådet er indstillet på, at tilvejebringelse af nye arealer til byudviklingsformål kan ske ved ekspropriationsbeslutning i henhold til Planlovens § 47. En eventuel ekspropriationsbeslutning vil først blive truffet, når Byrådet finder det nødvendigt for at få den planlagte byudvikling gennemført.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Farvandsvæsenet skal i henhold til lov om skibsfartens betryggelse jf. bekendtgørelse nr. 229 af 4. april 1989 § 3 godkende lysreklamer eller andre indretninger, der kan virke vildledende for sejladsen, samt godkende ændringer ved eller nedlæggelse af bestående afmærkninger m.m.
2. Ringkjøbing Amt skal i henhold til Jordforureningslovens § 8 overfor enhver ejer, der har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1 godkende enhver ændret anvendelse af det kortlagte areal til et af de i § 6, stk. 2 nævnte formål.

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 når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende Kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13 stk. 2.

Tilladelse kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra amtslig eller statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage amtsrådets eller Byrådets beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 8. marts 2003 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 7. marts 2004

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 i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større bygearbejder. Såfremt Byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

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

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 afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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, jf. ovenfor.

Lokalplan nr. 01.117 for et område til centerformål og offentlige formål ved havnen i Ringkøbing by.

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, restaurations- og lignende formål, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) og til offentlige formål (offentlige toiletter),
- at sikre, at ny bebyggelse fastholder områdets særlige karakter og sammenhæng med såvel bymidtens ældre bebyggelser som havnens nyere og maritime miljø,
- at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering,
- at sikre, at der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for områdets erhvervsbebyggelse.

§ 2

LOKALPLANOMRÅ- DETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

266 b (del af), 266 e og 266 f Ringkøbing Bygrunde samt alle delnumre, som efter den 31. marts 2003 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Zoneforholdet fastholdes.

§ 3

LOKALPLANOMRÅ- DETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for lokalplanområdet må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til centerformål, herunder til udvalgs- og dagligvarebutikker, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, restaurations- og lignende virksomhed samt liberale erhverv. Herudover til offentlige formål som offentlige toiletter.

Liberale erhverv må kun indrettes i tagetage.

- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, eller når de i øvrigt efter Byrådets skøn udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4

UDSTYKNING

- 4.1 Ingen grund til centerformål må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Såfremt bebyggelsen opføres som en sammenhængende facadebebyggelse langs Ved Fjorden tillades en grundstørrelse på minimum 350 m².

- 4.2 Ingen grund til offentlige formål må udstykkes med et mindre areal end 350 m².

§ 5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Havnepladsen og Fiskerstræde.

Der må ikke etableres nye overkørsler til Ved Fjorden.

Ændringer og ændret anvendelse af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.

- 5.2 Inden for lokalplanområdet må der fra hver enkelt ejendom kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 7 m og med en placering efter vejmyndighedens nærmere godkendelse.

- 5.3 Længs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Ved Fjorden: 9 m fra vejmidte.

Fiskerstræde: 5,5 m fra vejmidte.

Havnepladsen: 2,5 m fra vejskel.

Stier: 2,5 m fra vejskel.

Der må ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinie.

- 5.4 Ved vejtilslutning af Fiskerstræde til Ved Fjorden skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 4,5 x 95 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.
- 5.5 Ved etablering af bebyggelse til centerformål skal der reserveres areal til minimum:
- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² bruttobutiksareal til dagligvare- og udvalgsvarerhandel,
 - 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² restaurations-, kontor- og erhvervsareal i øvrigt.
- 5.6 Ved særlige virksomhedstyper kan Byrådet kræve et større antal p-pladser.
- 5.7 Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af Byrådet i forbindelse med godkendelse af det konkrete bygge- og anlægsarbejde eller ændrede anvendelse af byggeri og efter de på godkendelsestidspunktet gældende regler / anvisninger for indretning af p-pladser for kørestolsbrugere.
- 5.8 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.
- 5.9 Ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

- 5.10 Ved krydsning af veje og stier skal area-
lerne udformes, så der i størst muligt om-
fang tages hensyn til cyklende og gående
trafik - herunder personer i kørestol.

§ 6

BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING

- 6.1 Den på bilag nr. 2 med skravering marke-
rede træbygning skal bevares og må ikke
nedrives, ombygges eller på anden måde
ændres uden Byrådets tilladelse.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt
ejendom må ikke overstige 45.
- 6.3 Det samlede bruttoetageareal til butiksfor-
mål inden for lokalplanområdet må højst
udgøre 500 m².
- 6.4 Det samlede bruttoetageareal til dagligva-
rebutiksformål må for den enkelte butik
maksimalt udgøre 150 m² (se **stk. 6.3**).
- Det samlede bruttoetageareal til udvalgs-
varebutiksformål må for den enkelte butik
maksimalt udgøre 150 m² (se **stk. 6.3**).
- For beregning af bruttoetagearealet til bu-
tikksformål henvises til planlovens § 5 f. For
øvrige arealer henvises til reglerne i byg-
ningsreglementet (BR 95 eller senere).
- 6.5 Bebyggelse må ikke opføres i mere end én
etage med udnyttelig tagetage.
- Ingen bebyggelse må have en større højde
end:
- 0,4 x afstanden til modstående vejlinie
(gælder dog ikke for vej- og parke-
ringsarealer, der matrikulært hører til
grunden og alene er til brug for denne
grunds bebyggelse),
 - 3 m + 0,5 x afstanden til naboskel og
sti (gælder dog ikke for bebyggelse op-
ført i skel – se **stk. 6.9**),
 - 0,4 x afstanden mellem bebyggelser på
samme grund.
- Ved udnyttelse af tagetage tillades op-
holdsareal etableret som tagterrasse ud
for den enkelte virksomhed.

Ved etablering af restaurations- og lignende virksomhed i tagetage kan Byrådet efter konkret projektvurdering i hvert enkelt tilfælde meddele tilladelse til etablering af udeservering på tagterrasse.

Tagterrasse må ikke etableres, hvor den kan give indkiksgener for bebyggelsen på nordsiden af Ved Fjorden.

Terrassegulv må ikke være hævet mere end 4,0 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Den i **§ 9 stk. 9.5** anførte antennemast, tillades opført med en af Byrådet nærmere fastsat højde efter begrundet ansøgning.

- 6.6 Bebyggelsens nederste gulvplan må ikke placeres højere end 0,40 m over omgivende terræn.
- 6.7 Tage skal være symmetriske saddeltage med eller uden halvvalm. Andre tagformer, som Byrådet finder arkitektonisk acceptable, kan dog tillades.
- 6.8 Facadebebyggelse skal placeres med den mod Ved Fjorden vendende gavl i eller parallel med byggelinie (se **§ 5 stk. 5.3**).
- 6.9 Bebyggelse skal opføres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel.

Bebyggelse langs Ved Fjorden tillades dog opført i naboskel i en afstand svarende til en bygningsdybde på højst 8 m regnet fra den i **§ 5 stk. 5.3** fastsatte byggelinie langs Ved Fjorden.
- 6.10 På grunde mindre end 700 m² kan Byrådet stille særlige krav til bebyggelsens placering og udformning.
- 6.11 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respekti-

ve grundejere. Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i levende hegn.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.

(Efter § 6 i byggeloven kan Byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning).

- 7.2 Bebyggelsens ydre udformning skal ved nybygning samt ved udskiftning af tage, vinduer, døre, kviste, trapper, skorstene o. lign. udendørs bygningsdele, udstyr og detaljer godkendes af Byrådet.

- 7.3 Farver og materialer i forbindelse med ydermure, vinduer, døre, kviste, skorstene, tagrender o. lign. udendørs bygningsdele og udstyr skal godkendes af Byrådet før en eventuel udskiftning, fornyelse eller anden ændring udføres.

- 7.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer samt plastmaterialer.

Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Som udgangspunkt vil Byrådet til udvendige bygningssider tillade anvendelse af mursten, træ eller andre naturlige materialer, der efter Byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murværk må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Tage skal dækkes med tagpap, tegl eller tilsvarende materialer, der efter Byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl.

- 7.5 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i afdæmpede farver efter Byrådets nærmere godkendelse.

Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver efter Byrådets nærmere godkendelse.

- 7.6 Udhuse og garager skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

- 7.7 Facadebebyggelse langs Ved Fjorden må ikke fremstå monoton, men skal ved placering af vinduer og eventuelle murpiller samt mindre facadefremspring eller lignende fremstå med et afvekslende og harmonisk udtryk.

- 7.8 Facadebebyggelse langs Ved Fjorden skal ved indretning af butikker udføres med vinduer mod Ved Fjorden. Den samlede vinduesbredde skal minimum udgøre 50 % af facadelængden mod Ved Fjorden.

- 7.9 Butiksvinduer må ikke tilklæbes.

- 7.10 Solfangere kan tillades efter Byrådets særlige godkendelse.

Solfangere skal indpasses i bygningens arkitektur.

- 7.11 Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.

- 7.12 Ved opsætning af baldakiner og markiser i forbindelse med butik skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur efter Byrådets nærmere godkendelse.

- 7.13 Skiltning og reklamering af enhver art på bygninger og ubebygget areal, må kun finde sted på grundlag af et af Byrådet i hvert enkelt tilfælde forud godkendt projekt herfor.

- 7.14 Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra.
Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.15 Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe utilsigtede reflekser.
- 7.16 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.
- 7.17 Antenner af enhver art, herunder til radio-kommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde (se § 9 stk. 9.5).
- 7.18 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Hegn i naboskel skal enten udføres som et fast hegn efter Byrådets nærmere godkendelse eller som et levende hegn af løvfældende træer eller buske.
- 8.2 Hegn langs vejarealer må udføres som levende hegn, hegnsmur eller malet stakit med en højde på mindst 1,2 m og højst 1,8 m og efter Byrådets nærmere godkendelse.
Levende hegn skal placeres tilbagerykket 0,45 m fra vejskel.
Hegnsmur og stakit skal placeres i bygge-linie.
- 8.3 Arealer til udendørs servering i forbindelse med restaurations- og lignende virksomhed skal indhegnes med løvbevarende hækbeplantning eller med stakit efter en af Byrådet nærmere godkendt plan.

- 8.4 Parkeringsarealer skal beplantes med opstammede løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning efter en af Byrådet nærmere godkendt plan.
- 8.5 Beplantningen og de hertil knyttede arealer skal stedse ren- og vedligeholdes på den enkelte grundejers foranstaltning og bekostning. Beskæring og fornyelse af beplantningen må kun foretages efter en forud fra Byrådet indhentet tilladelse. Byrådet kan i øvrigt i forbindelse med tilladelser stille vilkår om nyplantning (se § 11 stk. 11.1).
- 8.6 Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der udlægges et opholdsareal svarende til minimum 15% af etagearealet til erhvervsformål.
- Opholdsarealer for erhverv indrettet i tagetage tillades helt eller delvist indrettet på tagterrasse ud for den enkelte virksomhed (se § 6 stk. 6.5).
- Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine, personalerum el. lign.).
- 8.7 Terrænregulering af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.8 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.9 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnets højde. Byrådet påbyder eller tillader andet i det enkelte tilfælde.
- Større oplagspladser skal indhegnes i en udstrækning og højde efter Byrådets nær-

mere anvisning.

- 8.10 Belægning skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.
- 8.11 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til skiltning, reklamering, oplag eller lignende.
- 8.12 Belysning af interne veje/adgangsarealer, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur efter Byrådets nærmere godkendelse.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.
- 8.13 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

§ 9

LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Tagvand fra ny bebyggelse kan indtil andet er bestemt tillades tilsluttet nedsivningsanlæg.
- 9.3 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandværk.
- 9.4 Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmeforsyning i området. Eksisterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning.

Solvarmeanlæg kan tillades efter Byrådets

særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde (se § 7 stk. 7.10).

- 9.5 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

Eventuel antennemast skal placeres efter Byrådets nærmere anvisning og godkendelse (se § 7 stk. 7.17).

- 9.6 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og om-lægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, fjernvarme, el, telefon og TV m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

§ 10

MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (se side J).

- 10.2 Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse side J samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

§ 11

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5 og 8 stk. 5.5, 8.4, 8.6 og 8.12 nævnte parkeringsarealer, belysning, beplantning samt opholdsarealer være etableret.

Byrådet kan i henhold til bekendtgørelse af byggelov nr. 452 af 24. juni 1998, § 4 stk. 3 gøre en ibrugtagningstilladelse afhængig af, at de i en lokalplan eventuelt foreskrevne afskærmningsforanstaltninger er etable-

ret.

- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 11.4 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal det i **§ 9 stk. 9.5** anførte fælles radio- og TV-antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

§ 12

OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 01.110, for ejendomme omfattet af denne plan, og eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nr. 01.110 aflyst for ejendomme omfattet af denne plan.

§ 13

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de vedhæftede redegørelse **side N** nævnte myndigheder.

VEDTAGELSES- PÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 26. februar 2003 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

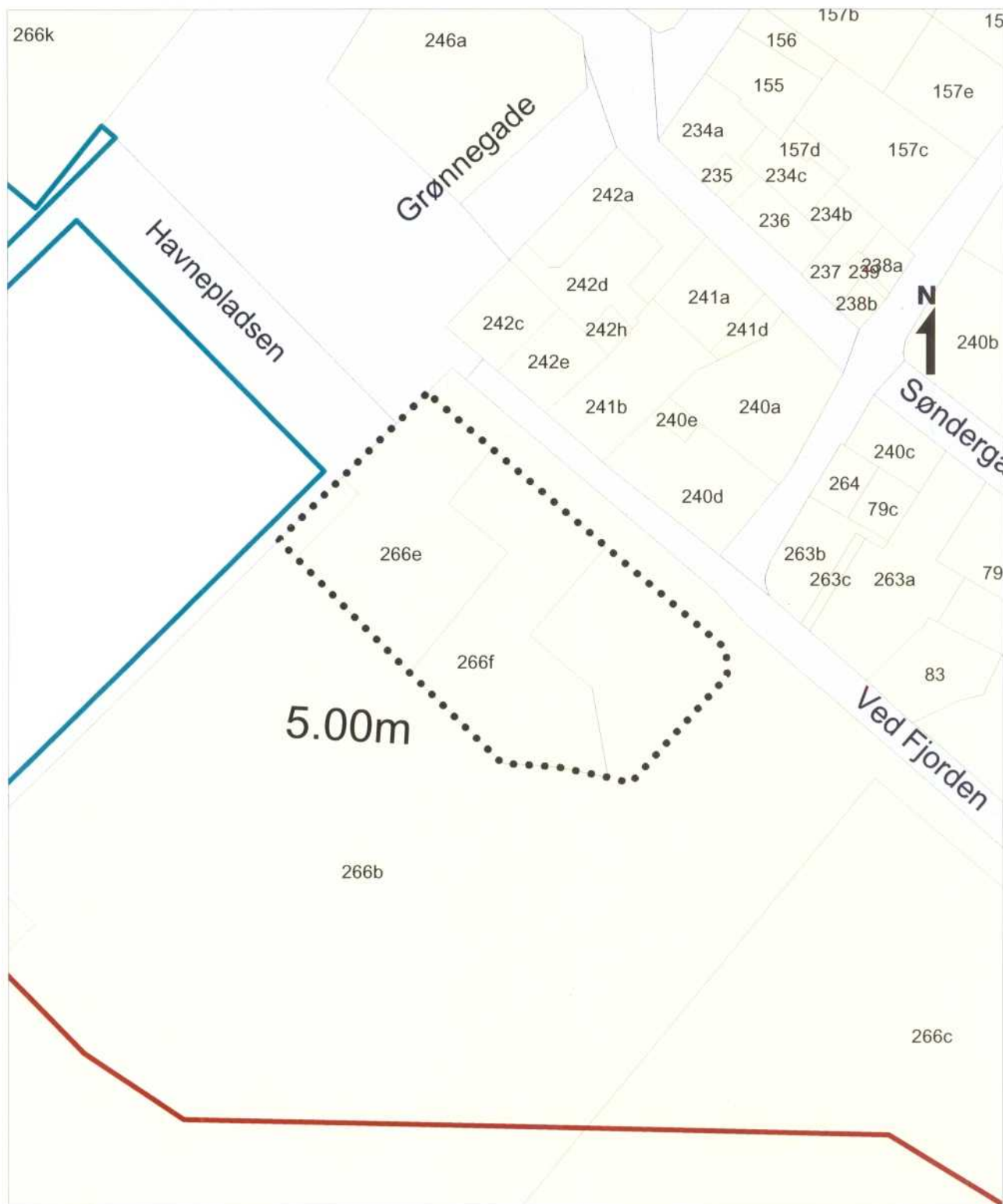
Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 21. maj 2003.

på Byrådets vegne

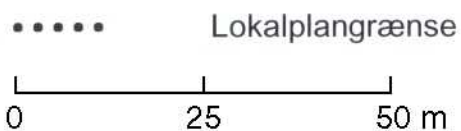


Hans Østergård

borgmester

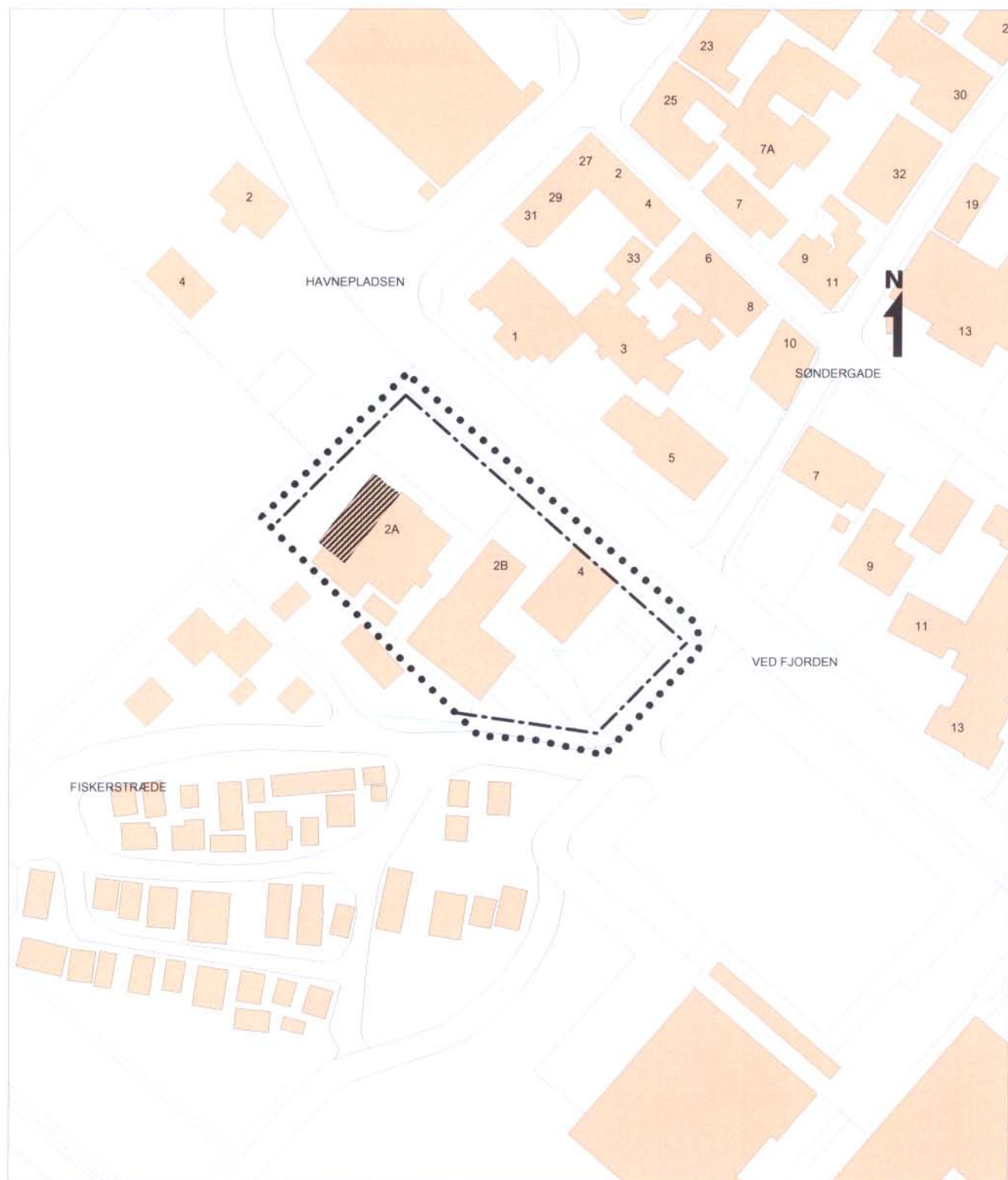


Mål 1:1.000



LOKALPLAN NR. 01.117

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



Mål 1:1.000



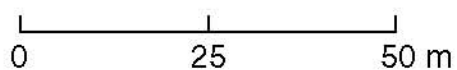
Lokalplangrænse



Bevaringsværdig bygning



Vejbyggelinie



LOKALPLAN NR. 01.117

BILAG NR. 2 - Arealanvendelse

Anmelder:

GeOpartner

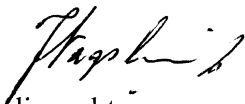
Landsinspektørerne midt/vest A/S

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing
Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan 01.117 bedes tinglyst på matr. nr. 266b, 266e og 266f, Ringkøbing Bygrunde.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 31. marts 2003.

Ringkøbing, den 2. juni 2003



landinspektør

j.nr. 2003158.5055

*** * ***

Side: 32

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

B 37

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 266 B m.fl. Grund, Ringkøbing Bygrunde

Ejendomsejer: Kommunen

Lyst første gang den: 04.06.2003 under nr. 13569

Senest ændret den : 04.06.2003 under nr. 13569

Lyst som begæret

Retten i Ringkøbing den 13.06.2003



Rita Holm Carlsen