



RINGKØBING KOMMUNE

# LOKALPLAN

NR. 02.025

ORIGINAL 029827 01 0000.0054 05.08.2002 TA  
1.400,00 K

Lokalplan for et område til centerformål og boligformål ved  
Bredgade i Lem.

15. maj 2002

## INDHOLDSFORTEGNELSE

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

## LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1	Lokalplanens formål .....	1
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus .....	1
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse .....	2
§ 4	Udstykning .....	3
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	4
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering .....	7
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 8	Ubebyggede arealer .....	16
§ 9	Ledningsanlæg .....	20
§ 10	Miljøbeskyttelse .....	21
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	22
§ 12	Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	22
§ 13	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	22
	Vedtagelsespåtegning .....	23

Bilag nr. 1: Kort over lokalplanens område

Bilag nr. 2: Kort med angivelse af arealanvendelse

Bilag nr. 3: Kort med angivelse af bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Bilag nr. 4: Bymiljø, facader og skilte (Vejled. med principper og eks. for Lem Bymidte)

## REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 02.025 for et område til centerformål og boligformål ved Bredgade i Lem.

### LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende omkring Bredgade i Lem og omfatter den centrale del af byen.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af henholdsvis erhvervsområdet ved Nylandsvej og boligbebyggelsen ved Dejbjergvej, Sdr. Allé og Spurvevej. Mod øst af en landbrugsejendom. Mod nord og vest af boligbebyggelse og landbrug samt Vibkærbæk. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens **bilag nr. 1**.

Følgende matr. nre. er omfattet af lokalplanen:

38 c, 38 d, 38 f, 38 g, 38 h, 38 i, 38 k, 38 l, 38 m, 38 p, 38 æ, 38 ac, 38 ad, 38 ae, 38 af, 38 ag, 38 ah, 38 am, 38 ao, 38 aq, 38 ar, 38 at, 38 av, 38 ax, 38 ay, 38 az, 38 bt, 38 bu, 38 bæ, 38 ca, 38 cg, 38 db, 38 lg, 40 b, 40 i, 40 k, 40 m, 40 r, 40 v, 40 y, 40 z, 40 ad, 40 ae, 40 af, 40 ak, 40 cn, 40 cr, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 n, 61 o, 61 t, 61 u, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ae, 61 ag, 61 ai, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 ay, 61 az, 61 bc, 61 bf, 1 bg, 61 bh, 61 bi, 61 bk, 61 bq, 61 bs, 61 bt, 61 bv, 61 bx, 61 by, 61 bæ, 61 ca, 61 cb, 61 cc, 61 cg, 61 ch, 61 ci, 61 ck, 61 ct, 61 cv, 61 da, 61 dg, 61 dh, 61 dl, 61 dn, 61 do, 61 ds, 61 dz, 61 dø, 61 ea, 61 el, 89 c, 89 g, 89 i, 89 n, 89 o, 89 p, 119, samt del af 40 s, del af 40 az, del af 61 ac, del af 89 g, del af 152 b, del af "g", del af "i", del af "n", del af "o" og del af "aa", alle af Ø. Lem by, Sdr. Lem.

Ejendommene matr. nre. 38 lg, 61 e, 61 ac, 61 bt og 89 g samt umatrikuleret gadejord "g", "i", "n", "o" og "aa" ejes af Ringkøbing Kommune. De øvrige ejendomme er i privat eje.

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

**Baggrunden** for denne lokalplan er et igangværende helhedsorienteret byfornyelsesprojekt for Lem bymidte – et projekt, som blev sat i gang primo år 2000 og skal gennemføres indenfor en tidsramme på maks. 5 år.

Den samlede målsætning for den helhedsorienterede byfornyelse i Lem er, at styrke bymidten i Lem, at forbedre og forskønne Bredgade, så den fremstår som et smukt og inspirerende gaderum, at forbedre og forskønne bygningerne i Bredgade ved renovering, at øge boligudbuddet ved nybyggeri og indretning af nye boliger i den eksisterende bygningsmasse, at fastholde detailhandelen, at ændre byens image, at tiltrække flere indbyggere og at få pendlerne til at bosætte sig fast i Lem.

Det er lokalplanens **formål** er at sikre den helhedsorienterede byfornyelses målsætning om en forskønnelse af Lem bymidte. Dette sker gennem fastlæggelse af bevarende og regulerende bestemmelser for bebyggelsesforholdene og anvendelserne i Lem bymidte – herunder fastlæggelse af området omkring Bredgade som centerområde.

Det er endvidere hensigten med planen, at den skal fastlægge bestemmelser for detailhandelsstrukturen og for bevaringsværdige bygninger og bymiljøer - såsom facader og facadelinier samt træer og øvrige beplantninger - og at den skal søge at sikre arkitektoniske helhedsløsninger ved nybyggeri samt om- og tilbygning.

Byrådet ønsker, at bebyggelsen - langs den del af Bredgade, der er udlagt til centerformål - fremstår som et blandet butiks- og boligområde med hovedsagelig butikker i underetage og boliger i overetager, og at planen sikrer, at der inden for lokalplanområdet kan indrettes et varieret boligudbud – herunder at boligerne får varierende boligstørrelser.

En del af ejendommene i Lem bymidte er omfattet af designmanualen "Bymiljø, facader og skilte – Vejledning med principper og eksempler for Lem Bymidte". Denne vejledning/designmanual blev udarbejdet som en del af programmet for det helhedsorienterede byfornyelsesprojekt for Lem. Såvel programmet som designmanualen var fremlagt til offentlig høring og blev tiltrådt på et stort borgermøde.

Byrådet ønsker, at nogle af de tanker og visioner, der er i vejledningen, ophøjes til egentlige bestemmelser ved indarbejdelse i denne lokalplan. De dele af vejledningen, som ikke direkte er indarbejdet i lokalplanen, vil danne grundlag for Byrådets administration af lokalplanen i forhold, som ikke er præcist beskrevet i lokalplanen.

## **EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET**

### Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør 88.052 m<sup>2</sup> (ca. 8,8 ha) incl. de tillagte landzonearealer, som i alt udgør 4.823 m<sup>2</sup> (ca. 0,5 ha).

Ejendommene matr. nre. 38 lg og 40 s Øster Lem By, Sdr. Lem er noteret som landbrug med landbrugspligt i henhold til Landbrugsloven.

Matr. nre. 38 h, 38 i, 38 ag, 38 aq, 38 ar, 38 ax, 38 az, 40 b, 61 ae, 61 ct og 61 ds er rene erhvervsejendomme.

Matr. nre. 38 d, 38 æ, 38 ac, 38 ae, 38 af, 38 am, 38 ao, 38 at, 38 av, 38 ay, 38 bt, 38 bu, 38 bæ, 38 ca, 38 cg, 38 db, 40 i, 40 k, 40 m, 40 r, 40 y, 40 z, 40 ad, 40 ae, 40 af, 40 az, 40 cn, 40 cr, 61 d, 61 g, 61 n, 61 o, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ag, 61 ai, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 as, 61 at, 61 au, 61 ay, 61 az, 61 bc, 61 bf, 61 bg, 61 bh, 61 bi, 61 bk, 61 bq, 61 bs, 61 bv, 61 bx, 61 by, 61 bæ, 61 ca, 61 cb, 61 cc, 61 cg, 61 ch, 61 ci, 61 ck, 61 cv, 61 da, 61 dg, 61 dh, 61 do, 61 dz, 61 dø, 61 ea, 89 c, 89 n, 89 q, 89 r og 119 er boligejendomme.

Matr. nre. 38 c, 38 f, 38 g, 38 k, 38 l, 38 m, 38 p, 38 ad, 38 ah, 40 v, 40 ak, 61 c, 61 f, 61 h, 61 i, 61 k, 61 t, 61 u, 61 ab, 61 ar, 61 dl, 61 dn, 61 el, 89 i, 89 o og 89 p er blandet bolig- og erhvervsejendomme.

Matr. nr. 152 b er jernbanestation med tilhørende jernbaneareal.

Matr. nre. 38 lg, 40 s, 61 ac og 89 g anvendes som vejareal og 61 e som parkeringsareal.

Matr. nr. 61 bt henligger ubenyttet.

Grundstørrelserne varierer i dag fra 137 m<sup>2</sup> til 10.165 m<sup>2</sup> - herfra dog ikke medtaget mindre rest- og vejarealer samt landbrugsarealer og øvrige arealer, der ved denne lokalplan overføres fra landzone til byzone.

### Terræn og beplantning

Terrænet er jævnt faldende fra nordøst mod sydvest. Jernbaneterrænet er stort set i niveau med omgivelserne. Dette gælder dog ikke for området omkring Vibkærbæk, hvor det naturlige terræn er faldende ned mod bækken. Jernbaneterrænet ligger derfor hævet over det omkringliggende terræn på dette sted.

Den eksisterende beplantning i centerområdet består dels af diverse mindre beplantninger i de enkelte haver, dels af enkelte større træer og trægrupper. Den mest markante beplantning findes i den østlige ende af Møllestræde og ved parkeringspladsen bag Smedenens Hus. Syd for Bredgade er der mellem jernbanen og Dejbjergvej et beplantningsbælte af ældre dato. En del af beplantningen findes bevaringsværdig (se **bilag nr. 3**).

### Bebyggelse

Lem er kommunens næststørste by. Jævnfør Kommuneatlas Ringkøbing voksede Lem op som stationsby efter anlæggelsen af jernbanen til Skjern i 1875. Bredgade er en del af den gamle landevej fra Ringkøbing til Skjern, og byen skød op her, hvor banen krydsede landevejen.

Den ældste bystruktur består primært af hovedgaden Bredgade, der binder hele byen sammen fra øst til vest. Den midterste del af gaden har et klart bymæssigt præg med sammenhængende husrækker, huse i to etager og smalle stræder ind til den bagvedliggende bebyggelse. Husene i gaden er ret forskellige med hensyn til bygge- linie, materialer og ombygninger. De toetages huse i Bredgade er i øvrigt de ældste i gaden. De første der byggede huse i Lem, bestræbte sig på denne måde på at give byen format.

Den sydlige ende af Kirkegade har som Bredgade et tydeligt bymæssigt præg. Husene er små og slidte, men ligger fint på række med røde murstensfacader ud til fortovet.

Lige vest for jernbaneoverskæringen fører Jernbanegade ned langs banen, og her ligger hotellet og stationen.

Bebyggelsen varierer i alder - spændende fra opførelsesår 1877 til 2000. Stationsbygningen ved Lem Station er den ældste bebyggelse og er i Kommuneatlas Ringkøbing (se endvidere **side X**) vurderet til at have en høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3).

Nedenfor er de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet oplistet efter opførelsesår og med angivelse af bevaringsværdi.

	<b>Opførelsesår</b>	<b>Adresse</b>	<b>Matr. nr.</b>	<b>Bevaringsværdi</b>
1	1877	Jernbanegade 3	152 b	3
2	1887	Bredgade 60	61 g	6
3	1888	Bredgade 57	38 d	7
4	1890	Kirkegade 8	40 k m.fl.	5
5	1890	Møllestræde 2	61 n	6
6	1897	Bredgade 61	38 f m.fl.	5
7	1897	Bredgade 65	38 l	5
8	1897	Kirkegade 6	40 i	6
9	1898	Bredgade 66	61 i	5
10	1899	Bredgade 51	38 am m.fl.	5
11	1900	Bredgade 48	61 au	5
12	1900	Bredgade 50	61 dø	6
13	1900	Bredgade 64	61 ar	7
14	1900	Bredgade 71	38 k	5
15	1900	Bredgade 74	61 aa	5
16	1900	Bredgade 75	38 i	4
17	1900	Bredgade 76	61 am	4
18	1900	Jernbanegade 6	61 ab	6+4
19	1900	Jernbanegade 12	61 an	7
20	1900	Kirkegade 7	38 ax	ingen
21	1900	Møllestræde 4	61 t	7
22	1901	Bredgade 70	61 æ m.fl.	7
23	1901	Kirkegade 3	38 ac	5
24	1902	Bredgade 58	61 u	7
25	1902	Kirkegade 4	40 r	4
26	1904	Jernbanegade 16	61 ag	7
27	1905	Stengaardsvej 2	38 æ	5
28	1908	Bredgade 46	61 at	5
29	1908	Bredgade 80	61 ai	7
30	1908	Kirkegade 9	38 ay	6

31	1909	Bredgade 47	38 az	ingen
32	1910	Bredgade 49	38 at	7
33	1910	Bredgade 53	38 bæ	5
34	1910	Bredgade 63	38 g	7
35	1910	Bredgade 81	40 v	ingen
36	1910	Kirkegade 5	38 ao	4
37	1910	Møllestræde 8	61 as	5
38	1910	Møllestræde 10	61 da	5
39	1910	Tømmerstræde 1	38 bt m.fl.	6
40	1912	Bredgade 55	38 ad	5
41	1912	Bredgade 78	61 bf m.fl.	4
42	1913	Bredgade 42	61 bk	5
43	1917	Dejbjergvej 1	61 o	7
44	1917	Kirkegade 1	38 cg	5
45	1920	Jernbanegade 1	119	5
46	1922	Bredgade 69	38 ah	5
47	1922	Kirkegade 10	40 m m.fl.	4
48	1924	Bredgade 82	89 c	3
49	1927	Bredgade 44	61 bc	6
50	1927	Møllestræde 16	61 bæ m.fl.	3
51	1927	Sdr. Alle 4 A	61 bs	ingen
52	1929	Møllestræde 18	61 cc m.fl.	5
53	1929	Sdr. Alle 1	61 d m.fl.	4
54	1932	Bredgade 83	40 ak	6
55	1932	Møllestræde 14	61 ck	5
56	1937	Bredgade 73	38 h m.fl.	5
57	1938	Bredgade 54-56	61 f	8
58	1945	Tømmerstræde 8 A-B	38 ca	
59	1948	Bredgade 85	40 az	
60	1950	Jernbanegade 2	61 c	
61	1950	Kærvej 1	61 dg	
62	1950	Sdr. Alle 5	61 ct	
63	1951	Bredgade 88	89 i	
64	1952	Bredgade 86	89 n	
65	1955	Sdr. Alle 2	61 do	
66	1958	Bredgade 52	61 ds	
67	1958	Bredgade 90	89 o m.fl.	
68	1959	Tømmerstræde 3	38 db	

69	1960	Bredgade 92	89 q	
70	1960	Kærvej 3	61 dh	
71	1961	Sdr. Alle 7	61 ea	
72	1962	Tømmerstræde 4	38 af	
73	1963	Vester Alle 4	61 dl m.fl.	
74	1966	Bredgade 59	38 c	
75	1966	Bredgade 94	89 r	
76	1968	Bredgade 68	61 k m.fl.	
77	1969	Skolegade 3	40 cn	
78	1972	Skolegade 5	40 cr	
79	1975	Bredgade 62	61 h	
80	1984	Sønderparken 1-10	61 cg	
81	1993	Bredgade 77	40 b	
82	1993	Tømmerstræde 6	38 ae	

Af ovennævnte bebyggelser er Bredgade 75 og Bredgade 65 (matr. nre. 38 i og 38 l) nedrevet og ny bebyggelse under opførelse. Der er i henhold til byfornyelsesprojekt givet tilladelse til nedrivning af bebyggelsen Bredgade 64 (matr. nr. 61 ar), og der vil blive opført ny bebyggelse på ejendommen.

Inden for lokalplanens område er der 53 ejendomme hvorpå der er opført boligbebyggelse, 8 ejendomme med erhvervsbebyggelse og 21 ejendomme med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

Det samlede etageareal inden for området er 29.619 m<sup>2</sup> - fordelt på 11.773 m<sup>2</sup> til boligformål, 15.570 m<sup>2</sup> til erhvervsformål og 2.276 til andre formål.

Etagearealet på de bebyggede ejendomme varierer fra 53 m<sup>2</sup> til 3.924 m<sup>2</sup>. Med udgangspunkt i det registrerede etageareal varierer bebyggelsesprocenten fra 8,6 til 135,0.

Bebyggelsen er i 1 –2½ etager – flest i 1½ etage. Den overvejende tagform er sad-deltag. Enkelte huse har afvalmet tag - såvel hel- som halvvalm – og ganske få fladt tag.

#### Veje, stier og parkering

Vejbetjeningen af de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet sker i dag især fra Bredgade, men også fra sideveje hertil og mindre lokale veje.

Den centrale del af Bredgade er blevet omlagt som del af det helhedsorienterede byfornyelsesprojekt. Vejbredden er blevet reduceret, den tidligere chausséstensbelægning er taget op og nedlagt på ny, der er etableret parkeringsbåse langs nordsiden af vejen, der er etableret cykelstribes langs begge vejsider og der er opsat ny gadein-

ventar. For at samle bybilledet og for at skabe afgrænsninger skal der plantes mindre grupper af træer/buske i gaden og på de mindre torvedannelser.

Langs Bredgade er der fortov og i centerområdet også cykelsti. Langs Kærvej, Jernbanegade, Sdr. Alle, Spurvevej, Kirkegade og Skolegade er der fortov. Langs øvrige veje er der hverken fortov eller cykelsti.

Bag facadebebyggelsen langs Bredgade er der ved Brugsen og Ringkøbing Bank m.m. anlagt en offentlig parkeringsplads med adgang fra såvel Bredgade som Møllestræde. Endvidere er der parkeringsbåse langs Bredgade og i tilknytning til de enkelte butikker.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for opførelse og indretning af byggeri til henholdsvis centerformål - herunder udvalgs- og dagligvarebutikker, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, liberale erhverv og parkeringsplads - samt til boligformål - i forbindelse med centerbebyggelsen eller inden for et mindre delområde ved Skolegade/Bredgade som åben, lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse).

Området til åben, lav boligbebyggelse er medtaget i planen, da det udgør en naturlig del af centerområdet og endvidere delvist er omfattet af den bevarende Vejledning for Lem Bymidte (se **side B**).

Lokalplanområdet er beliggende i såvel byzone som landzone. Med offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres det område, som er beliggende i landzone til byzone.

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser for området med hensyn til udstykning, vej-, sti- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang og ydre fremtræden samt for de ubebyggede arealer.

## Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten må inden for centerområdet ikke overstige 110 for ejendomme langs Bredgade, ikke overstige 75 for øvrige ejendomme inden for centerområdet og ikke overstige 25 for ejendomme til åben, lav boligbebyggelse.

For centerbebyggelse langs Bredgade må bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage, og højden må ikke overstige 10,5 m. Øvrig centerbebyggelse og boligbebyggelse må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage, og højden må ikke overstige 8,5 m. Fælles antennemast vil efter begrundet ansøgning eventuel kunne tillades opført med en større højde.

Langs veje, stier og offentlige arealer fastlægges der byggelinier. Byggelinierne er fastsat med udgangspunkt i eksisterende byggelinier på samme vej uden for lokalplanområdet, ud fra vejens karakter og den eksisterende bebyggelses facadelinie.

For at åbne mulighed for at kunne placere en bil mellem vej og garage eller carport må garager og carporte i forbindelse med åben, lav boligbebyggelse dog ikke placeres nærmere vejskel end 5 m fra den vej ejendommen har adgang fra. Mulighed for placering af garage/carport skal anføres på beliggenhedsplan ved fremsendelse af byggeprojekt for boligen. Kabelskabe skal anbringes bag vejskel og om muligt placeres i beplantningsbælter eller levende hegn.

Støjfølsomme aktiviteter skal placeres minimum 25 m fra nærmeste spormidte af jernbanestrækningen gennem lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller ændres på anden vis med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden og anvendelse, med mindre Byrådet har godkendt det efter retningslinierne i designmanualen.

Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med den vej eller vendeplads, som parcellen har adgang fra, og bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,4 m over det for ejendommen fastlagt niveauplan. Ved indretning af kælder tillades dog en sokkelhøjde på indtil 1,25 over niveauplan.

Ved opførelse af centerbebyggelse skal der i stueetage fortrinsvis indrettes butikker til dagligvarer og udvalgsvarer samt anden service. Butikker må kun etableres i stueetage og boliger og liberale erhverv skal fortrinsvis indrettes i tagetage(r). Boliger inden for centerområdet skal tilstræbes indrettet varierende størrelse. Inden for centerområdet kan opholdsareal helt eller delvist etableres som tagterrasse ud for den enkelte bolig eller virksomhed indrettet i tagetage. Terrassegulvet må dog ikke være hævet mere end 4,0 m over nærmere fastsat niveauplan. For facadebebyggelse langs Bredgade gælder, at den skal placeres med facade eller gavl i byggelinie og at facadebebyggelsen som hovedregel skal opføres som sluttet bebyggelse, med mulighed for portåbninger eller smøger/slipper. Endvidere at facadebebyggelse tillades opført i naboskel i en udstrækning svarende til en husdybde på højst 9 m regnet fra den fastlagte byggelinie langs Bredgade. Byrådet kan dog godkende en større bygningsdybde, hvis det er arkitektonisk acceptabelt i forhold til den enkelte bygnings dimensioner.

For bebyggelse med udnyttet eller udnyttelig tagetage kan Byrådet i forbindelse med behandling af projektansøgning forlange bebyggelsens placering ændret, hvis det skønnes at placeringen kan blive til unødigt gene for de omboende. Endvidere kan der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering for bebyggelse på grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen skal i øvrigt udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Den ydre udformning – herunder farve- og materialevalg - af nybyggeri samt udskiftning af tage, kviste, skorstene, tagrender, nedløbsrør, vinduer, døre, trapper og lignende udendørs bygningsdele skal godkendes af Byrådet. Som udgangspunkt skal bygningens proportioner – højde, dybde og taghældning m.m. – tilpasses såvel eksisterende bebyggelse på ejendommen som nabobebyggelser og skal falde naturligt ind i det samlede helhedsindtryk af bymidten. Ved ombygning, renovering og lignende skal facaden så vidt muligt føres tilbage til sit oprindelige udseende – herunder bygningens oprindelige fagdeling. Hvor dette ikke er muligt, skal udformningen af fa-

caden ske under hensyntagen til nabobebyggelsens gesimshøjder, facadeflugt, -bredder og –rytme, således at der opnås en arkitektonisk helhedsvirkning.

Udvendige bygningssider må opføres af teglsten, som må kalkes, pudses, vandskures eller behandles tilsvarende. Mindre felter af ydermure kan opføres af træ eller andre arkitektonisk acceptable materialer, efter Byrådets nærmere godkendelse.

Tage på eksisterende facadebebyggelse langs Bredgade med en bevaringsværdi på 1-6 skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-50° og skal dækkes med røde teglsten, gråsort naturskifer eller anden beklædning, som er karakteristisk i bydelen. Tage på mindre baghuse, garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger under 35 m<sup>2</sup>, kan udføres med en anden tagform end forhusets, når den valgte tagform og bygningens samlede højde i hvert enkelt tilfælde kan godkendes af Byrådet. Denne bestemmelse tilsidesætter tilsvarende bestemmelse om maksimal højde i forhold til skelafstand i det gældende bygningsreglement.

Tage på øvrig bebyggelse skal være symmetriske saddeltage med eller uden halvvalm og skal dækkes med f. eks. teglsten, gråsort naturskifer eller tagpap. Tage på garager, carporte, udhuse o. lign. mindre bygninger under 35 m<sup>2</sup> kan udføres med en anden tagform end boligens, når den valgte tagform og bygningens samlede højde i hvert enkelt tilfælde kan godkendes af Byrådet.

Garager skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til. Carporte og udhuse skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

Kviste og ovenlysvinduer skal tilpasses bygningens arkitektur. Ved opførelse af taskeskivst eller flere kviste må den samlede længde af kviste ikke være mere end 1/3 af tagfladens samlede længde. Ovenlysvinduer skal være mindre end 3 tagsten høje og 3 tagsten brede. Dog kan ovenlysvinduer på en bygnings bagfacade være større end 3 tagsten i højden og 3 tagsten i bredden.

Der må ikke anvendes plastmaterialer, ligesom tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl. Ved nybyggeri tillades dog gennemfarvede cementtagsten.

Glas må på sydvendte facader og tagflader i forbindelse med boligbebyggelse anvendes som facade- og tagmateriale i den udstrækning de indgår som en del af et solvarmeanlæg - eksempelvis til udestue, solvæg eller lignende.

Til udvendige bygningssider og tagflader – herunder synlige aftrækskanaler og skorstene - må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Mindre tagflader og bygningsafsnit kan dog udført som glas. Efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde vil der kunne gives tilladelse til opsætning af solfangere og solcelleanlæg. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen.

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.

Facadebebyggelse langs Bredgade 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. Såfremt ny facadebebyggelse opføres til sammenbygning i skel skal facaden opdeles, så den som minimum fremtræder som én enhed pr. selvstændig matrikel.

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

Ved udskiftning af vinduer og døre skal nye vinduer og døre være udført i overensstemmelse med husets oprindelige vinduer og døre hvad angår størrelse, materialer, udformning og farver. Efter konkret vurdering vil der kunne gives tilladelse til en anden udformning af døre og vinduer, som ud fra en arkitektonisk vurdering vil kunne forbedre den enkelte bygnings udseende eller vil bringe vinduerne og dørene i overensstemmelse med bygningstypens oprindelige byggeskik. Endvidere, at den ændrede udformning kan indpasses i det samlede gadebillede. Vinduer og døre må kun være af træ med mindre de oprindelige vindues- og dørpartier er af et andet materiale.

Butiksvinduer kan i bebyggelse med en bevaringsværdi på 7-9 tillades udført af færdigmalet aluminium, såfremt det efter Byrådets vurdering findes arkitektonisk acceptabel.

Butiksdøre kan i bebyggelse med en bevaringsværdi på 7-9 tillades udført i færdigmalet aluminium eller jern, når der er tale om særligt forarbejdede dørtyper med specielt udformede detaljer samt meget glas. Glasrammedøre vil kunne godkendes til butikker.

Ved mindre tilbygninger skal vinduer og døre som hovedregel udføres som vinduer og døre i den eksisterende bebyggelse. Efter konkret vurdering vil der kunne gives tilladelse til en anden udformning af døre og vinduer, som ud fra en arkitektonisk vurdering vil kunne forbedre udseendet af ejendommens samlede bygningsmasse eller som indgår i en renoveringsplan med henblik på at genskabe døre og vinduespartier i det oprindelige hus til et udseende som de oprindelige døre og vinduer.

Ved nybyggeri og større tilbygninger må der til vinduer anvendes andre materialer end træ – dog ikke plast – såfremt det ud fra en arkitektonisk vurdering vil kunne forbedre den enkelte bygnings udseende og kan indpasses i det samlede gadebillede.

Ved montering af nye vinduer eller ved udskiftning af vinduesglas må der ikke anvendes tonede ruder eller buet glas. Butiksvinduer må ikke blændes eller tilklæbes.

Ved opsætning af baldakiner og markiser i forbindelse med butik skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur. Markiserne skal være foldbare og markisedugen skal være af lærred eller et stofflignende materiale og friholdt for skrift og reklame. Faste baldakiner tillades kun såfremt de er udført som luftige/spinkle stålkonstruktioner og efter Byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted på grundlag af et godkendt projekt.

Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra. Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade. Ved fleretages byggeri skal skilte placeres i stueetagen. Skilte for forskellige butikker inden for samme bygning skal ved udformning og placering samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe unødige 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 uden tilladelse.

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.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet er i henhold til regionplantillæg nr. 7 fastlagt til højst **11.391 m<sup>2</sup>**. Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutiksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 2.000 m<sup>2</sup> og til udvalgswarebutiksformål maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde.

Overordnede stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere. Boligstier skal anlægges i materialer med en fast overflade såsom belægningssten eller anden fast belægning efter Byrådets nærmere godkendelse. Øvrige stier skal anlægges i grus eller tilsvarende materiale.

Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én ny overkørsel – med en anlægsbredde på indtil 3 m – og efter forudgående godkendelse af overkørselens placering. Ved en ændret indretning af den eksisterende parkeringsplads ved Møllestræde må der fra pladsen højst etableres 3 overkørsler til Møllestræde. Ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af Byrådet.

Ved centerbebyggelse skal der reserveres areal til mindst 1 p-plads pr. bolig, mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 13,5 m<sup>2</sup> nettobutiksareal (salgsareal) til supermarked og lignende dagligvarehandel, mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> bruttobutiksareal til øvrig dagligvarehandel samt udvalgswarehandel og mindst 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> kontor- og erhvervsareal i øvrigt. Ved indretning af ungdoms- og ældreboliger skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. bolig.

Ved åben, lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig og ved erhvervsbebyggelse skal der reserveres areal til mindst 1 p-plads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal til virksomhedsformål. Ved åben, lav boligbebyggelse skal parkering ske på egen grund. Ved centerbebyggelse må fælles parkeringsarealer ikke indrettes mellem vejskel og byggelinier.

Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af Byrådet efter gældende regler og anvisninger for sådanne anlæg.

Ved projektering af adgangs-, parkerings- og fællesarealer i forbindelse med centerbebyggelse skal der i øvrigt 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.

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.

### **Ubebyggede arealer**

Det generelle indtryk man får, når man færdes rundt i området er, at der er en mangel på markante beplantninger. I Bredgade vil den tidligere træplantning dog blive reableret efter istandsættelse af vejen (som del af den helhedsorienterede byfornyelse), og dette vil sandsynligvis kunne hjælpe med til at rette op på det generelle billede. Men der mangler især beplantning omkring tømmerhandlen. Såvel langs jernbaneterrænet som ud mod landbrugsarealerne mod vest.

Der skal derfor ved ændret anvendelse af matr. nr. 38 az på ejendommen etableres et 5 m bredt beplantningsbælte langs jernbanetracé og matrikelskel til matr. nr. 38 au. Beplantningen skal fremstå tæt og fortrinsvis udføres af løvfældende træer og buske med en minimumshøjde på 2 m.

Den på **bilag nr. 3** viste eksisterende beplantning skal i videst mulig udstrækning bevares og om nødvendigt reableres på den enkelte grundejers bekostning.

Hegning i naboskel skal udføres som levende hegn. Inden for centerområdet skal det levende hegn - for at undgå indkik og generende billygter på omliggende boligparceller - langs parkerings- og tilkørselsarealer suppleres af et minimum 1,8 m højt fast og tæt hegn. Hegn i naboskel kan tillades med en større højde end 1,8 m såfremt ejerne af de tilstødende parceller er enige herom, og må kun beskæres til en lavere højde end 1,8 m hvis Byrådet har anvist en lavere højde.

Nye hegn langs Bredgade må udføres som levende hegn, hegnsmur af røde eller pudsede teglsten i harmoni med facadebebyggelsen på ejendommen, hvidmalet stakit eller sort, grå eller hvidmalet metalgitter med en højde på indtil 1 meter. Levende hegn skal placeres tilbagerykket mindst 0,45 m fra vejskel. Hegnsmur, stakit og metalgitter skal placeres i byggelinie.

Hegn mod øvrige veje- og stier samt offentlige arealer må kun etableres som levende hegn eller hegnsmur, malet stakit eller metalgitter med en højde på mindst 1,2 m

og højst 1,8 m. Øvrig hegning på den enkelte ejendom skal etableres som et fast hegn (plankeværk, murværk eller lignende) i en af de farver, som må anvendes til bebyggelsens udvendige bygningssider. Hegning tillades i en højde på indtil 2 m efter nærmere godkendelse.

Nye levende hegn langs veje, stier og andre offentlige arealer skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel. I centerområdet må der i det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet opsættes et trådhegn med en højde på max. 2 m. Trådhegnet må dog ikke overstige det levende hegns højde.

Langs alle nye veje og stier samt på parkeringsarealer og torvepladser skal der plantes egnstypiske løvfældende og blomstrende træer i en indbyrdes afstand af minimum 8 m. Træerne skal fremstå opstammede. Fælles parkeringsarealer skal indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.

Langs eksisterende veje og stier samt på parkeringsarealer og torvedannelser skal nyplantninger bestå af egnstypiske løvfældende og blomstrende træarter som skal fremstå opstammede. Ved ændret indretning af den offentlige parkeringsplads ved Møllestræde skal parkeringsarealet afgrænses af en tæt hæk mod Møllestræde.

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

Belysning af interne veje, 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.

Ved opførelse af blandet bolig- og erhvervsbebyggelse skal der udlægges et opholdsareal på minimum 50% af etagearealet til boligformål og minimum 25% af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealer for boliger og erhverv indrettet i tagetage tillades helt eller delvist indrettet på tagterrasse (se ovenfor under bebyggelse).

Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 25% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen. 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.).

Beplantning og belægning af fælles friarealer samt vej-, sti- og parkeringsarealer må kun ske efter en godkendt beplantnings- og belægningsplan. Belægning skal ved centerbebyggelse udføres så den virker samlende for området og styrker det visuelle udtryk. Fællesarealer skal indrettes handicapvenligt.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes. Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

Udendørs oplagring må i øvrigt kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet. Større oplagspladser kræver Byrådets godkendelse.

## Udstykning m.m.

Ved udstykning til centerbebyggelse og til åben, lav boligbebyggelse må grundarealet ikke blive mindre end 700 m<sup>2</sup>. Såfremt centerbebyggelse langs Bredgade opføres som en sammenhængende facadebebyggelse med facade i vejbyggelinie tillades en grundstørrelse på minimum 350 m<sup>2</sup>.

Såfremt der inden for området til centerbebyggelse opføres mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf. Dette gælder dog ikke for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.

For ejendomme langs Bredgade skal de eksisterende parcellers facadelængde bevares medmindre Byrådet ud fra en konkret vurdering finder, at en ændret facadelængde vil kunne medvirke til et forbedret helhedsindtryk af husrækken mod Bredgade.

Nye regn- og spildevandsledninger skal udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak. Tagvand kan indtil andet er bestemt tilsluttes nedsivningsanlæg.

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig vandværk og kollektiv varmforsyning samt fælles radio- og TV-antenneanlæg. Solvarmeanlæg og andre vedvarende energiformer kan tillades efter konkret vurdering.

## 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 to ejendomme Jernbanegade 1 og 3 (privat bolig og jernbanestation) – overføres til byzone og til centerformål. Denne ændring medfører, at ejendommene fremover umiddelbart vil kunne anvendes til centerformål og herunder også butiksformål. Hidtil har ejendommene været beliggende i landzone og en ændret anvendelse af ejendommene har derfor krævet en forudgående landzonetilladelse.

Mulighed for at anvende de to nævnte ejendomme til centerformål findes naturlig, idet de er beliggende i bymidten, og de omliggende ejendomme er udlagt til sådanne formål.

Stationsbygningen har en høj bevaringsværdi og dens ydre vil ved en ændret anvendelse til eksempelvis butiksformål eller lignende centeranvendelse ikke påvirke bymiljøet, da dens ydre skal fastholde eller forbedre bevaringsværdien. Bebyggelsen på den anden ejendom har en middel bevaringsværdi. Det indebærer, at denne bygning i lighed med stationsbygningen skal tilstræbe at fastholde eller forbedre bevaringsværdien. Desuden fastlægger lokalplanens bestemmelser at bygningsændringer skal tilpasses den omliggende ældre eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen inddrager ikke friarealer inden for centerområdet til bebyggelsesmæssig udnyttelse.

For så vidt angår de trafikale forhold betjenes området af 2 busruter, som begge kører gennem centerområdet ad Bredgade og med forbindelse til stationen i Lem. Den ene rute har forbindelse til henholdsvis Ølstrup og Ringkøbing. Den anden har forbindelse til henholdsvis Skjern og Ringkøbing.

Fra den fjerneste del af centerområdet er der ca. 400 m til stationen i Lem, hvorfra der er togafgange mod / fra henholdsvis Esbjerg, Holstebro og Herning.

For bilister er området let tilgængeligt med en beliggenhed direkte op til hovedgaden i Lem og for cyklister er området rimeligt tilgængeligt med cykelsti langs Bredgade inden for centerområdet.

### *Maksimalt bruttobutiksetageareal*

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanens område er i henhold til regionplantillæg nr. 7 om detailhandelsplanlægning fastsat til **11.391 m<sup>2</sup>** (8.391 m<sup>2</sup> eksisterende butiksareal pr. 01.06.1999 + 3.000 m<sup>2</sup> til nybyggeri m.v.).

Se endvidere nedenfor: forhold til regionplanen, detailhandel.

## **Regionplanen**

På tidspunktet hvor dette forslag til lokalplan er udarbejdet, foreligger der dels en godkendt Regionplan 1997 for Ringkjøbing Amt, dels et tillæg nr. 7 til Regionplan 1997 om detailhandel og endelig et forslag til Regionplan 2001. Hvor intet andet er nævnt tager vi nedenfor udgangspunkt i Regionplan 1997 og for så vidt angår detailhandel tillæg nr. 7 til Regionplan 1997.

### *Detailhandel*

Lokalplanen må ikke stride mod Regionplanens detailhandelsbestemmelser – herunder bestemmelser fastsat i tillæg nr. 7 til Regionplan 1997.

Inden for det i Regionplantillægget afgrænsede lokalcenterområde i Lem må der udlægges areal til såvel dagligvare- som udvalgswarebutikker. Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for det afgrænsede centerområde er i regionplantillægget fastsat til 3.000 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsat til 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Den del af lokalplanområdet, der udlægges til centerformål (herunder butikker), er med undtagelse af 2 ejendomme (se ovenfor: forhold til detailhandelsplanlægning) beliggende inden for de i Kommuneplan 1997 udlagte rammeområder til centerformål.

Da de to ejendomme jf. Regionplantillægget derimod er beliggende inden for afgrænsningen af Lem lokalcenter, har Ringkjøbing Amt tilkendegivet, at en udvidelse af Kommuneplanens rammeområder til centerformål med de to ejendomme vil kunne forventes godkendt. Dette såfremt det i tillæg nr. 7 til Regionplan 1997 anførte samlede areal til nybyggeri og omdannelse til butiksformål i centerområdet i Lem ikke derved ændres.

Det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål inden for Kommuneplanens rammeområder L8 og L9 er pr. 01.06.1999 registreret til i alt **8.391 m<sup>2</sup>** fordelt som følger:

Rammeområde	Adresse	Matr. nr.	Butikkens navn	Butikst type	Bruttoetageareal
L8	Bredgade 47	38 az	Byggecenter	5	2.838
L8	Jernbanegade 6	61 ab	Slots Møbler og Tæpper	5	3.201
<b>I alt</b>					<b>6.039</b>
L9	Bredgade 56	61 f	Brugsen	1	439
L9	Bredgade 61	38 f	Lem TV Service	5	131
L9	Bredgade 63	38 g	Lem Bog- og Papirhandel	6	174
L9	Bredgade 64	61 ar	Sørens Cykler	6	307
L9	Bredgade 66	61 i	Blomstersmedien	6	213
L9	Bredgade 67	38 x	Urmager	6	120
L9	Bredgade 71	38 k	Lem Bageri	3	253
L9	Bredgade 75	38 i	Langes Herretøj	4	184
L9	Bredgade 88	89 i	Lem El	5	321
L9	Bredgade 90	89 o	Shell Service	3	26
L9	Bredgade 90	89 o	Shell Service	7	90
L9	Kirkegade 1	38 cg	Kunstforretning	5	94
<b>I alt</b>					<b>2.352</b>

Type 1: Kolonial, discountbutikker, døgnkiosker, supermarkeder mv.

Type 2: Varehuse (OBS, Bilka, Føtex, Kvickly)

Type 3: Specialbutikker

Type 4: Beklædning

Type 5: Boligudstyr

Type 6: Øvrige udvalgsvarer

Type 7: Særligt pladskrævende varegrupper

Herudover er der inden for lokalplanens område, men uden for de udlagte rammeområder til centerformål indrettet en butik på ejendommen Bredgade 83 (matr. nr. 40 ak). Butikken er p.t. ubenyttet.

Af den samlede ramme på 3.000 m<sup>2</sup> for nybyggeri mv. er der i perioden fra 01.06.1999 og frem til **15.06.2001** heraf udnyttet 337 m<sup>2</sup> til udvidelse af Slots Møbler og Tæpper (Jernbanegade 6) og 546 m<sup>2</sup> til ny butik for Lem El (Bredgade 65).

Efter ovenstående opgørelse pr. 01.06.1999 er Langes Herretøj (Bredgade 75) nedrevet og Sørensen Cykler (Bredgade 64) vil blive nedrevet i henhold til byfornyelsesbeslutning og ny cykelbutik indrettet i Bredgade 59. Det tidligere butikslokale for Lem El (Bredgade 88) henstår pt. ubenyttet.

Af den samlede ramme på **11.391 m<sup>2</sup>** til butiksformål inden for Lem centerområde er 2.301 m<sup>2</sup> pt. ikke udnyttet – heraf 624 m<sup>2</sup> i rammeområde L 8 og 1.677 m<sup>2</sup> i rammeområde L 9. Den samlede oversigt over butiksareal (m<sup>2</sup>) fremgår af nedenstående tabel:

	L 8	L 9	I alt
Bruttobutiksareal Registrering pr. 01.06.1999	6.039	2.352	8.391
Samlet ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål			3.000
Skønnet behov	<b>7.000</b>	<b>4.391</b>	<b>11.391</b>
Restrummelighed	961	2.039	3.000
Heraf forbrugt 1999-2001	337	546	883
Rest	624	1.493	2.117
Nedlagt butik (Bredgade 75)		184	184
Udnyttet rummelighed pr. 15.06.2001	<b>624</b>	<b>1.677</b>	<b>2.301</b>

Se endvidere **side N**: forhold til detailhandelsplanlægning.

### *Cykelrute*

Bredgade indgår – jf. forslag til Regionplan 2001 - som del af en ny regional cykelrute ("Drivvejen") med forbindelse til Ringkøbing og Nymindegab over Skjern.

### *Vibkærbæk*

Vibkærbæk, som på en mindre strækning har et forløb langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, er i regionplanen målsat som laksefiskevand – et vandløb, der skal kunne anvendes som opvækst- og opholdsområde for laksefisk som ørred, laks og stalling (herunder anvendelse til ørredopdræt på dambrug).

Dette medfører, at vandløbet kun må være svagt påvirket af næringssalte, organiske stoffer, okker m.v. og af vandindvinding.

Bækken kan anvendes til lystfiskeri. Fisk og smådyrs vandringer gennem åløbet må ikke hindres af spærringer og vedligeholdelse skal gennemføres så lempeligt, at den ikke er til hindring for opfyldelse af målsætningen, dog således at en tilfredsstillende vandføringsevne sikres.

### *Drikkevandsinteresser*

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpeget område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanen vurderes at opfylde regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Lem.

### **Kommuneplanen**

Lokalplanområdet er beliggende i Lem, der i Kommuneplanen er udpeget som lokalcenter. Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammebestemmelser for områderne L 6, L 8 og L 9.

I henhold til Kommuneplanens rammebestemmelser for område L 6 gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområderne:

- 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 hver 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 særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

- c. Åben, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tag-etage.
- 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 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.

I henhold til Kommuneplanens rammebestemmelser for område L 8 og L 9 gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområderne:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 75.
- c. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- d. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkning i forhold til omgivelserne undgås.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for området tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50% af boligarealet og 25% af erhvervsarealet.
- f. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for hver enkelt ejendom tilvejebringes 1½ p-plads pr. bolig, én p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> butiksareal og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal i øvrigt. 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 p-pladser.

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. For bygninger opført efter 1940, som ikke er vurderet bevaringsmæssigt i forbindelse med Kommuneatlasset, tages udgangspunkt i Kommuneatlassets vurderingskriterier. I lokalplaner skal der optages bestemmelser om forbud mod ændring af det bevaringsværdige uden Byrådets særlige tilladelse.

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.

Fremtidige lokalplaner skal sikre, at der i boligområder til åben lav bebyggelse normalt ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, i boligområder til tæt lav bebyggelse normalt ikke udstykkes grunde mindre end 400 m<sup>2</sup> og i centrale byområder med sammenhængende facadebebyggelser normalt ikke udstykkes grunde mindre end 350 m<sup>2</sup>. Byrådet kan i eksisterende parcelhusområder i særlige tilfælde meddele tilladelse til ud- og frastykning af grunde ned til 600 m<sup>2</sup> under hensyntagen til parkerings- og trafikmæssige forhold, beplantningsforhold samt bebyggelses- og bevaringsmæssige forhold.

Ved udstykninger som indgår i en samlet plan og ved planlægningen af nye byudviklingsområder skal der afsættes areal til "lokal-/byparkområde" og grønne områder. Det skal samtidig tilstræbes, at der gennem udarbejdelsen af en grøn plan for byområderne skabes et sammenhængende system af stier og grønne områder, lokalparker m.m. således at hver bydel får sin egen "bydelspark"/større sammenhængende grønne områder.

Planen skal desuden beskrive forholdene i de eksisterende udstykninger – herunder tilstedeværelsen af bevaringsværdige træer og beplantninger.

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.

I området inden for en radius på 5.000 m fra centrum af landingsbanen på Stauning Lufthavn må bygningshøjden ikke overstige 45 m over landingsbanens niveau.

For det blandede område omkring Bredgade skal den detaljerede planlægning sikre, at byens karakter fastholdes.

Den detaljerede planlægning skal sikre, at kørehastigheden i boligområderne kan nedsættes af hensyn til de lette trafikanter. Der skal endvidere skabes mulighed for, at de eksisterende stier gøres brugbare ved etablering af et sammenhængende stinet, således at der sikres forbindelser mellem boligområderne og de vigtigste mål i byen.

Den detaljerede planlægning skal sikre, at den fremtidige varmforsyning kan ske i overensstemmelse med varmeplanlægningen for Ringkøbing Kommune.

Da lokalplan nr. 02.027 ikke er i overensstemmelse med rammeafgrænsningen af rammeområde L 8 og med ovenstående rammebestemmelser for område L 8 og L 9, er det nødvendigt at ændre rammeafgrænsningen for område L 8 og bestemmelserne for rammeområde L 8 og L 9. Ændringerne fremgår af tillæg nr. 18 til Kommuneplan 1997.

### **Eksisterende lokalplaner**

Dele af lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplanerne nr. 02.003, 02.008 og 02.019. Herudover omfatter lokalplanområdet arealer, der hidtil har været beliggende i landzone, men som ved denne lokalplan overføres til byzone.

I forhold til den hidtil gældende lokalplan nr. 02.003 er bebyggelsesprocenten ændret fra 50 til 110 for ejendomme langs Bredgade og til 75 for den resterende del af området. Etageantal er ændret fra 2 etager til 2½ etage for bebyggelse langs Bredgade og til 1½ etage for den resterende bebyggelse. Krav til parkeringsareal er justeret og farvesætning af udvendige bygningssider ændret.

I forhold til den hidtil gældende lokalplan nr. 02.008 er anvendelsesbestemmelsen ændret fra boligformål som tæt, lav boligbebyggelse til centerformål, præcisering af vej, sti og parkeringsarealer er udtaget, bebyggelsesprocenten er ændret fra henholdsvis 43 og 35 til nu 75 og krav om beplantning forud for ibrugtagning er udtaget.

I forhold til den hidtil gældende lokalplan nr. 02.019 er bebyggelsesprocenten ændret fra 50 til 75, etageantal ændret fra 2 etager til 1½ etage, krav til parkeringsareal justeret, farvesætning af udvendige bygningssider ændret.

Herudover er der i forhold til alle tre planer tilføjet bevarende bestemmelser for bebyggelse og beplantning inden for lokalplanområdet. Der er indlagt vibrationsfelt omkring jernbanen og stillet krav om beplantning langs skel ved ændret anvendelse af tømmerhandlen. Endelig er planen opdateret i forhold til planlovens bestemmelser om detailhandel, udstykning m.v. og justeret ind i forhold til øvrige nyere lokalplaner.

Med offentliggørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplanerne nr. 02.003, 02.008 og 02.019.

## **Sektorplaner**

### **Varmeplan**

Lokalplanområdet er i henhold til kommunens varmforsynings planlægning udlagt til fjernvarmeforsyning. Herfra dog undtaget dele af matr. nr. 38 az Ø. Lem by, Sdr. Lem, som ikke er medtaget i den gældende varmeplan, henholdsvis er udlagt til naturgasområde. Ejendommen vil efter aftale med Lem Varmeværk i forbindelse med offentliggørelsen af denne lokalplan blive omfattet af varmforsyningsplanlægningen, således at hele lokalplanområdet vil blive udlagt til fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse har tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

### **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 Lem Vandværk.

## Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes fra Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning.

## 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 i centerområdet: blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. I forhold til boliger uden for lokalplanområdet: åben og lav boligbebyggelse.

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 sam-

me 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

Såfremt der langs jernbanestrækningen gennem området opføres eller indrettes støjfølsomme aktiviteter såsom boliger, daginstitutioner, kontorer m.v. samt rekreative arealer, skal bebyggelsen og de rekreative arealer som udgangspunkt overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997: Støj og vibrationer fra jernbaner.

Af hensyn til vibrationer må bebyggelse ikke opføres i en afstand på mindre end 25 m regnet fra nærmeste spormidte. I forhold til støj vil bebyggelse kunne opføres nærmere spor end de anførte 25 m, men afstanden i forhold til vibrationer vil da være den afgørende for bebyggelsens placering.

## Jordforurening

Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering m.m. 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 eller fortidsminder.

Det meste af området er derimod omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser omkring kirker. Af Naturbeskyttelsesloven fremgår det, at der inden for en afstand af 300 m fra en kirke ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

En del af lokalplanområdet (omkring Kirkegade og Skolegade) er omfattet af:

#### **"Aftale om forbedring af beskyttelsen af Lem Kirke"**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor Rindum Kirkes beskyttelseszone I og II.

I zone I skal det tilstræbes, at der ikke foretages bebyggelse, beplantning, opsætning af master og skure, henkastning af affald, eller andre former for ændringer i terrænet. Planer om udvendige ændringer af og eventuelt tilbygning til eksisterende bebyggelse bør drøftes med de kirkelige myndigheder og evt. Amtsrådet.

I zone II skal det tilstræbes, at ny bebyggelse sker med størst mulig hensyntagen til kirken og ikke højere end almindelig beboelseshuse (8,5 m). Opførelse af ny bebyggelse, der ikke ligger i tilknytning til eksisterende huse, bør drøftes med de kirkelige myndigheder og eventuelt Amtsrådet.

#### **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 ho-

vedgrupper: 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.

Bygningerne på Jernbanegade 3, Bredgade 82 og Møllestræde 16 er i Kommuneatlas Ringkøbing alle vurderet til at have en høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3). I alt 38 ejendomme er vurderet til en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4-6) og 12 ejendomme til en lav bevaringsværdi (bevaringsværdi 7-8). De øvrige bebyggelser i området er ikke vurderet - enten fordi de er opført efter 1940 eller så væsentligt ombyggede, at de fremstår som opført efter 1940. Se endvidere **side C**: eksisterende forhold i lokalplanområdet - bebyggelse.

### **Kystzoneforhold**

Området er ikke beliggende i kystnærhedszone, og er således ikke omfattet af Planlovens §§ 5 a og 5 b, der vedrører planlægning i kystnærhedszoner.

### **By-/landzoneforhold**

Arealer, der er omfattet af Bygningsvedtægt for Ringkøbing Kommune og de hidtil gældende lokalplaner nr. 02.003, 02.008 og 02.019 er beliggende i byzone. Øvrige arealer inden for lokalplanens område er beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres de arealer, der er beliggende i landzone til byzone. Det vedrører følgende matr. nre.: 119, del af 61 f, del af 61 n, del af 152 b, del af "g" og del af "o" (se **bilag nr. 1**).

### **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. 549 af 25. juni 1999 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom".

Denne lokalplan omfatter ikke sådanne arealer.

## **TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt skal i henhold til Landbrugslovens § 4 godkende ophævelse af landbrugspligt.
2. Ringkøbing Amt skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 jf. § 65 godkende enhver placering af bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af

300 m fra Lem kirke, medmindre amtet vurderer, at kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

3. Ribe Stiftsøvrighed og Ringkjøbing Amt skal i henhold til "Aftale om forbedring af beskyttelsen af Rindum Kirke" godkende udvendige ændringer og eventuelt tilbygning til eksisterende bebyggelse, som er beliggende i zone I og opførelse af bygværker med en højde på mere end 8,5 m, som er beliggende i zone II.
4. Ringkjøbing Amt skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 21 jf. vurdere om skiltning, der er synlig fra det åbne land er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.
5. Statens Luftfartsvæsen skal i henhold til Luftfartslovens § 65 godkende bygningshøjder på mere end 25 m over terræn.
6. 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 Kommunalbestyrelsens beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra **5. januar 2002** og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den **4. januar 2003**.

## 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 byggearbejder. Såfremt Byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommu-

nen 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. 02.025 for et område til centerformål og boligformål ved Bredgade i Lem.

## LOKALPLANENS VEDTÆGTER

I henhold til Planloven, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 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 anvendelsen inden for området fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne) og boligformål,
- at sikre, at byens karakter fastholdes ved bevarelse og forbedring af den karakteristiske stationsbybebyggelse i bymidten,
- at sikre, at nye butikker indrettes langs Bredgade i stueetage,
- at sikre arkitektonisk velvalgte helhedsløsninger, hvad angår bebyggelsens ydre udformning og udseende ved nybyggeri og ombygning af eksisterende bebyggelse samt ved opsætning af skilte og belysningsinstallationer på områdets bebyggelse, opholds- og vejarealer,
- at sikre bevarelse af eksisterende større træer og beplantninger,
- at sikre støjfølsom arealanvendelse, såsom boliger, daginstitutioner, kontorer m.v. samt rekreative arealer mod støjgener og vibrationer fra jernbanen,
- at overføre areal fra landzone til byzone.

### § 2

#### LOKALPLANOMRÅ- DETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på **bilag nr. 1** og omfatter følgende matrikelnumre:
- 38 c, 38 d, 38 f, 38 g, 38 h, 38 i, 38 k, 38 l, 38 m, 38 p, 38 æ, 38 ac, 38 ad, 38 ae,

38 af, 38 ag, 38 ah, 38 am, 38 ao, 38 aq, 38 ar, 38 at, 38 av, 38 ax, 38 ay, 38 az, 38 bt, 38 bu, 38 bæ, 38 ca, 38 cg, 38 db, 38 lg, 40 b, 40 i, 40 k, 40 m, 40 r, 40 v, 40 y, 40 z, 40 ad, 40 ae, 40 af, 40 ak, 40 cn, 40 cr, 61 c, 61 d, 61 e, 61 f, 61 g, 61 h, 61 i, 61 k, 61 n, 61 o, 61 t, 61 u, 61 æ, 61 ø, 61 aa, 61 ab, 61 ac, 61 ae, 61 ag, 61 ai, 61 al, 61 am, 61 an, 61 ao, 61 ar, 61 as, 61 at, 61 au, 61 ay, 61 az, 61 bc, 61 bf, 61 bg, 61 bh, 61 bi, 61 bk, 61 bq, 61 bs, 61 bt, 61 bv, 61 bx, 61 by, 61 bæ, 61 ca, 61 cb, 61 cc, 61 cg, 61 ch, 61 ci, 61 ck, 61 ct, 61 cv, 61 da, 61 dg, 61 dh, 61 dl, 61 dn, 61 do, 61 ds, 61 dz, 61 dø, 61 ea, 61 el, 89 c, 89 g, 89 i, 89 n, 89 o, 89 p, 119, samt del af 40 s, del af 40 az, del af 89 g, del af 152 b, del af "g", del af "i", del af "n", del af "o" og del af "aa", alle af Ø. Lem by, Sdr. Lem, samt alle delnumre, som efter den 19. november 2001 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i såvel byzone som landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på **bilag nr. I** viste område fra landzone til byzone.

### § 3

#### LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, og når de i øvrigt efter Byrådets skøn udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Bebyggelsens placering og udseende skal godkendes af Byrådet.

Lokalplanen er opdelt i delområde I og II, som vist på **bilag nr. 2**.

##### Delområde I

- 3.2 **Delområde I** må kun anvendes til centerformål - herunder udvalgs- og dagligvarebutikker, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker-

ne, liberale erhverv og parkeringsplads - samt til boligformål.

### Delområde II

- 3.3 **Delområde II** må kun anvendes til boligformål, som åben, lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse).

Der må på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

- 3.4 Inden for delområdet må der ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til gene for de omboende.

Inden for delområdet kan Byrådet dog tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

## § 4

### UDSTYKNING

#### Delområde I

- 4.1 Inden for delområde I må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.

For ejendomme langs Bredgade tillades en grundstørrelse på minimum 350 m<sup>2</sup> såfremt bebyggelsen på ejendommen opføres som en sammenhængende facadebebyggelse med facade i vejbyggelinie (se § 5 stk. 5.1).

Der skal ved opførelse af mere end een bolig i samme plan på hver enkelt ejendom fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til Byggelovens § 10 A.

(Jf. § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.).

- 4.2 For ejendomme langs Bredgade skal de eksisterende parcellers facadelængde bevares medmindre Byrådet ud fra en konkret vurdering finder, at en ændret facadelængde vil kunne medvirke til et forbedret helhedsindtryk af husrækken mod Bredgade.

#### Delområde II

- 4.3 Inden for delområde II må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5

### VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Eksisterende veje inden for lokalplanområdet er udlagt i følgende bredder:

Nylandsvej:	ca. 12 m
Spurvevej:	ca. 11,6 m
Dejbjergvej:	ca. 7 m
Kærvej:	ca. 8 m
Sdr. Alle:	ca. 11 m
Skolegade:	ca. 13 m
Vester Alle:	ca. 12 m
Jernbanegade:	ca. 11 m
Bredgade:	ca. 8-10 m
H.S.Hansensvej:	ca. 5,5 m
Kirkegade:	ca. 6,5 m
Møllestræde:	3,8-5,0 m
Stengaardsvej:	ca. 3,5 m
Tømmerstræde:	ca. 3 m

Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstan-

de:

Nylandsvej:	16,0 m fra vejmidte
Spurvevej:	10,0 m fra vejmidte
Dejbjergvej:	8,0 m fra vejmidte
Kærvej:	8,0 m fra vejmidte
Sdr. Alle:	8,0 m fra vejmidte
Skolegade:	8,0 m fra vejmidte
Vester Alle:	8,0 m fra vejmidte
Jernbanegade:	6,5 m fra vejmidte
Bredgade:	5,5 m fra vejmidte
H.S.Hansensvej:	5,0 m fra vejmidte
Kirkegade:	5,0 m fra vejmidte
Møllestræde:	5,0 m fra vejmidte
Stengaardsvej:	5,0 m fra vejmidte
Tømmerstræde:	5,0 m fra vejmidte
Øvrige veje	5,0 m fra vejmidte

Hoved- og interne stier: 2,5 m fra vejskel

Dog skal garager og carporte ved åben, lav boligbebyggelse altid placeres mindst 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker. Garager, carporte, udhuse og lignende tillades opført indtil 1,5 m fra skel mod boligstierne, forudsat at bygningsreglementets bestemmelser om byggeri nærmere skel end 2,5 m overholdes.

- 5.2 Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde.

- 5.3 Overordnede stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere.

Boligstier skal anlægges i materialer med en fast overflade såsom belægningssten eller anden fast belægning efter Byrådets nærmere godkendelse.

Øvrige stier skal anlægges i grus eller tilsvarende materiale.

- 5.4 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.
- 5.5 Fra hver enkelt ejendom må der kun etab-  
leres én overkørsel. Overkørslen må an-  
lægges i en bredde af indtil 3 m og med en  
placering efter Byrådets nærmere godken-  
delse.
- 5.6 Ved ændret indretning af den eksisterende  
parkeringsplads ved Møllestræde må der  
fra pladsen højst etableres 3 overkørsler til  
Møllestræde.
- 5.7 Ændringer af eksisterende overkørsler skal  
godkendes af Byrådet.
- 5.8 Ved etablering af bebyggelse til centerfor-  
mål skal der reserveres areal til minimum:
- 1 p-plads pr. bolig,
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 13,5 m<sup>2</sup> nettobu-  
tiksareal (salgsareal) til supermarked og  
lign. dagligvarehandel,
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> bruttobu-  
tiksareal til dagligvarehandel i øvrigt samt  
til udvalgsvarerhandel,
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> kontor- og  
erhvervsareal i øvrigt.
- Ved indretning af ungdoms- og ældreboli-  
ger inden for området skal der for sådanne  
boliger reserveres areal til minimum 1 p-  
plads pr. bolig.
- 5.9 Byrådet kan ved særlige butikstyper kræve  
et større antal parkeringspladser evt. tillæ-  
de et mindre antal end nævnt i **stk. 5.8**.
- 5.10 Ved etablering af åben, lav boligbebyggel-  
se skal der reserveres areal til minimum 2  
p-pladser pr. bolig.
- Al form for parkering skal ske på egen  
grund.
- 5.11 Ved etablering af erhvervsbebyggelse,  
som anført i **§ 3 stk. 3.4** skal der reserve-  
res areal til minimum:

1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> etageareal til virksomhedsformål.

- 5.12 Ved centerbebyggelse må der ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinier.
- 5.13 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.
- 5.14 Ved centerbebyggelse skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.
- 5.15 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

## § 6

### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

#### Generelle bestemmelser

- 6.1 Bebyggelse inden for såvel delområde I som II må ikke nedrives, ombygges eller ændres på anden vis med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden og anvendelse, med mindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde har godkendt et projekt herfor (se endvidere **side X**).
- 6.2 Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grundene ændret, hvis det skønnes, at den projekterende bygnings placering bliver til unødige gene for de omboende.  
  
På grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> kan Byrådet stille særlige krav til bebyggelsens udformning og placering.
- 6.3 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter

reglerne i bygningsreglementet.

Ved indretning af kælder tillades dog en sokkelhøjde på indtil 1,25 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveau-plan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.4 Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med den vej eller vendeplads hvorfra parcellen har adgang.
- 6.5 Inden for delområde II må garager ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker (se **§ 5 stk. 5.1**).
- Ved åben, lav boligbebyggelse skal mulighed for placering af garager, carporte og lignende anføres på beliggenhedsplan ved fremsendelse af byggeprojekt for boligen.
- 6.6 Langs offentlige arealer pålægges bygge-linier i en afstand af 2,5 m fra skel.
- 6.7 Langs jernbanelinien må der inden for en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte ikke opføres eller indrettes støjfølsomme aktiviteter såsom boliger, daginstitutioner, kontorer o. lign. samt rekreative arealer.
- 6.8 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.
- 6.9 Den i **§ 9 stk. 9.5** anførte antennemast, tillades opført med en af Byrådet nærmere fastsat højde og placering efter begrundet ansøgning.

### **Delområde I**

- 6.10 Inden for delområde I må facadebebyggelse langs Bredgade ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttelig tagetage.
- Øvrig bebyggelse inden for delområde I må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må for facadebebyggelse langs Bredgade gives en højde, der overstiger 10,5 m og for øvrig bebyggelse 8,5 m regnet i forhold over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

(Ang. bygningshøjder for beskyttelse af Lem kirke, se redegørelsen **side X**).

- 6.11 Indenfor delområde I må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 110 for ejendomme langs Bredgade og 75 for øvrige ejendomme.
- 6.12 Indenfor delområde I må det samlede bruttoetageareal til butikformål (detailhandel) højst udgøre **11.391 m<sup>2</sup>** (se **side O**).
- 6.13 Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutikformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 2.000 m<sup>2</sup> (se **stk. 6.12**).  
  
Det samlede bruttoetageareal til udvalgs-  
varebutikformål må for den enkelte butik  
maksimalt udgøre 1.000 m<sup>2</sup> (se **stk. 6.12**).  
  
For beregning af bruttoetagearealet til butikformål henvises til Planlovens § 5 f. For øvrige arealer henvises til reglerne i bygningsreglementet (BR 95 eller senere).
- 6.14 Inden for delområde I skal der i stueetage fortrinsvis indrettes butikker til dagligvarer og udvalgsvarer samt anden service, mens boliger og liberale erhverv fortrinsvis skal indrettes i overetager.  
  
Butikker må kun etableres i bebyggelsens stueetage med mindre Byrådet godkender en anden beliggenhed.
- 6.15 Ved indretning af boliger inden for delområde I skal boligtyperne have varierende størrelse.
- 6.16 Facadebebyggelse langs Bredgade skal placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl i byggelinie (se **§ 5 stk. 5.1**).  
  
Ny facadebebyggelse skal som hovedregel opføres som sluttet bebyggelse med

mulighed for portåbninger eller smøger/slipper med placering efter Byrådets nærmere godkendelse.

- 6.17 Facadebebyggelse langs Bredgade tillades opført i naboskel i en afstand svarende til en bygningsdybde på højst 9 m regnet fra den i **§ 5 stk. 5.1** fastsatte byggelinie langs Bredgade. Byrådet kan dog godkende en større bygningsdybde, hvis det er arkitektonisk acceptabelt i forhold til den enkelte bygnings dimensioner.

Øvrig bebyggelse skal opføres med en højde og i en afstand fra skel i overensstemmelse med de i henhold til byggeloven til enhver tid fastsatte krav.

- 6.18 Ved opførelse af flere boliger i samme plan på samme ejendom skal de enkelte boliger placeres under hensyntagen til senere udstykningsmulighed jf. byggelovens § 10 A (se lokalplanens **§ 4 stk. 4.1**).

- 6.19 Inden for delområde I tillades opholdsareal etableret som tagterrasse ud for den enkelte bolig eller virksomhed indrettet i tagetage.

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

## **Delområde II**

- 6.20 Inden for delområde II må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

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.

(Ang. bygningshøjder for beskyttelse af Lem kirke, se redegørelsen **side X**).

- 6.21 Indenfor delområde II må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25.

## § 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, materialer og farver skal ved nybygning og større ombygningsarbejder samt ved udskiftning af tage, kviste, skorstene, tagrender, nedløbsrør, vinduer, døre, trapper o. lign. udendørs bygningsdele, udstyr og detaljer godkendes af Byrådet før en eventuel udskiftning, fornyelse eller anden ændring udføres.

Som udgangspunkt skal bygningens proportioner – højde, dybde og taghældning m.m. – tilpasses såvel eksisterende bebyggelse på ejendommen som nabobebyggelser og skal falde naturligt ind i det samlede helhedsindtryk af bymidten.

Ved ombygning, renovering og lignende skal facaden så vidt muligt føres tilbage til sit oprindelige udseende – herunder bygningens oprindelige fagdeling. Hvor dette ikke er muligt, skal udformningen af facaden ske ud fra en arkitektonisk helhedsvurdering - herunder hensyntagen til nabobebyggelsens gesimshøjder, facadeflugt, -bredder og -rytme.

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

Udvendige bygningssider må opføres af teglsten, som må kalkes, pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Mindre felter af ydermure kan opføres af træ eller andre arkitektonisk acceptable materialer, efter Byrådets nærmere godkendelse.

Tage på eksisterende facadebebyggelse langs Bredgade med en bevaringsværdi på 1-6 skal opføres som symmetriske sadeltage med en taghældning på 40-50° og dækkes med røde teglsten, gråsort naturskifer eller en anden arkitektonisk acceptabel beklædning, efter Byrådets nærmere godkendelse.

Tage på øvrig bebyggelse skal opføres som symmetriske saddeltage med eller uden halvvalm og dækkes med f.eks. teglsten, gråsort naturskifer, tagpap eller en anden arkitektonisk acceptabel beklædning, efter Byrådets nærmere godkendelse.

Garager skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

Carporte og udhuse skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

Tage på mindre baghuse, udhuse og lignende mindre bygninger under 35 m<sup>2</sup>, kan udføres med en anden tagform end hovedbygningen, når den valgte tagform og bygningens samlede højde i hvert enkelt tilfælde kan godkendes af Byrådet.

- 7.4 Der må ikke anvendes plastmaterialer, ligesom tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl. Ved nybyggeri tillades dog gennemfarvede cementtagsten.

Glas må på sydvendte facader og tagflader i forbindelse med boligbebyggelse anvendes som facade- og tagmateriale i den udstrækning de indgår som en del af et solvarmeanlæg - eksempelvis til udestue, solvæg eller lignende.

- 7.5 Til udvendige bygningssider og tagflader – herunder synlige aftrækskanaler og skorstene - må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Byrådet vil efter konkret vurdering i hvert

enkelt tilfælde tillade opsætning af solfangere og solcelleanlæg.

- 7.6 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.

- 7.7 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen.

- 7.8 Facadebebyggelse langs Bredgade 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.

Såfremt ny facadebebyggelse opføres til sammenbygning i skel skal facaden opdeles, så den som minimum fremtræder som én enhed pr. selvstændig matrikel.

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

- 7.10 Ved udskiftning af vinduer og døre i eksisterende bebyggelse skal nye vinduer og døre være udført i overensstemmelse med husets oprindelige vinduer og døre hvad angår størrelse, materialer, udformning og farver.

Byrådet vil efter konkret vurdering kunne give tilladelse til en anden udformning af døre og vinduer, såfremt den ændrede udformning ud fra en arkitektonisk vurdering vil medføre en forbedring af den enkelte bygnings udseende eller vil bringe vinduerne og dørene i overensstemmelse med bygningstypens oprindelige byggeskik. Endvidere, at den ændrede udformning kan indpasses i det samlede gadebillede.

Vinduer og døre må kun være af træ, med mindre de oprindelige vindues- og dørpartier er af et andet materiale.

Butiksvinduer kan i bebyggelse med en bevaringsværdi på 7-9 tillades udført af færdigmalet aluminium, såfremt det efter Byrådets vurdering findes arkitektonisk acceptabel.

Butiksdøre kan i bebyggelse med en bevaringsværdi på 7-9 tillades udført i færdigmalet aluminium eller jern, når der er tale om særligt forarbejdede dørtyper med specielt udformede detaljer samt meget glas. Glasrammedøre vil kunne godkendes til butikker.

- 7.11 Ved mindre tilbygninger skal vinduer og døre som hovedregel udføres som vinduer og døre i den eksisterende bebyggelse.

Byrådet vil efter konkret vurdering kunne give tilladelse til en anden udformning af døre og vinduer, som ud fra en arkitektonisk vurdering vil medføre en forbedring af udseendet af ejendommens samlede bygningsmasse, eller som indgår i en renoveringsplan med henblik på at genskabe døre og vinduespartier i det oprindelige hus til et udseende som de oprindelige døre og vinduer.

- 7.12 Ved nybyggeri og større tilbygninger må der til vinduer anvendes andre materialer end træ – dog ikke plast – såfremt det ud fra en arkitektonisk vurdering vil kunne forbedre den enkelte bygnings udseende og kan indpasses i det samlede gadebillede.

- 7.13 Ved montering af nye vinduer eller ved udskiftning af vinduesglas må der ikke anvendes tonede ruder eller buet glas.

- 7.14 Butiksvinduer må ikke blændes eller tilklæbes.

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

Markiserne skal være foldbare og marki-

sedugen skal være af lærred eller et stoflignende materiale og friholdt for skrift og reklame.

Faste baldakiner tillades kun såfremt de er udført som luftige/spinkle stålkonstruktioner og efter Byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

- 7.16 Kviste og ovenlysvinduer skal tilpasses bygningens arkitektur.

Ved opførelse af taskekvist eller flere kviste må den samlede længde af kviste ikke være mere end  $\frac{1}{3}$  af tagfladens samlede længde.

Ovenlysvinduer skal være mindre end 3 tagsten høje og 3 tagsten brede. Dog kan ovenlysvinduer på en bygnings bagfacade være større end 3 tagsten i højden og 3 tagsten i bredden.

- 7.17 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted på grundlag af et af Byrådet forud godkendt projekt i hvert enkelt tilfælde.

- 7.18 Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra.

Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade. Ved fleretages byggeri skal skilte placeres i stueetagen.

Skilte for forskellige butikker inden for samme bygning skal ved udformning og placering samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

- 7.19 Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe unødige reflekser.

- 7.20 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

- 7.21 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).

- 7.22 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 Beplantning og belægning af fælles friarealer samt vej-, sti- og parkeringsarealer må kun ske efter en af Byrådet godkendt beplantnings - og belægningsplan.
- 8.2 Belægning i lokalplanområdet skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.
- 8.3 Ved opførelse af blandet bolig- og erhvervsbebyggelse skal der udlægges et opholdsareal svarende til minimum 50% af etagearealet til boligformål og minimum 25% af etagearealet til erhvervsformål.
- Opholdsarealer for boliger og erhverv indrettet i tagetage tillades helt eller delvist indrettet på tagterrasse ud for den enkelte bolig eller virksomhed (se § 6 stk. 6.19).
- 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.).
- 8.4 Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 25% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.
- 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.).

- 8.5 Ved en ændret anvendelse af matr. nr. 38 az skal der langs jernbanetracé og matrikelskel til matr. nr. 38 au etableres et sammenhængende beplantningsbælte i en bredde af 5 m regnet fra skel.

Beplantningsbælterne skal udføres så de fremstår tætte, og beplantningen skal fortrinsvis bestå af egnstypiske løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2,0 m med mindre Byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde.

- 8.6 Hegning i naboskel skal udføres som levende hegn.

Inden for delområde I skal levende hegn i naboskel langs parkerings- og tilkørselsarealer suppleres af et minimum 1,8 m højt fast og tæt hegn efter Byrådets nærmere godkendelse.

Hegn i naboskel kan tillades med en højde på mere end 1,8 m såfremt ejere af de tilstødende parceller er enige herom.

Hegn i naboskel må ikke beskæres til en lavere højde end 1,8 m med mindre Byrådet anviser en lavere højde i det enkelte tilfælde (se § 11 stk. 11.1).

- 8.7 Nye hegn langs Bredgade må udføres som levende hegn, hegnsmur af røde eller pudsede teglsten i harmoni med facadebebyggelsen på ejendommen, hvidmalet stakit eller galvaniseret, sort, grå eller hvidmalet metalgitter med en højde på indtil 1 meter og efter Byrådets nærmere godkendelse.

Levende hegn skal placeres tilbagerykket 0,45 m fra vejskel.

Hegnsmur, stakit og metalgitter skal placeres i byggelinie.

- 8.8 Hegn mod øvrige veje- og stier samt offentlige arealer må kun etableres som levende hegn eller hegnsmur, malet stakit eller metalgitter med en højde på mindst 1,2 m og højst 1,8 m.

- 8.9 Øvrig hegning på den enkelte ejendom skal etableres som et fast hegn (plankeværk, murværk eller lignende) i en farve som nævnt i **§ 7 stk. 7.6**. Hegning tillades i en højde på indtil 2 m og efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.10 Alle levende hegn inden for delområde I må i hegnet eller på den indvendige side af hegnet suppleres med et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højest 2,0 m.
- 8.11 Nye levende hegn langs veje, stier og andre offentlige arealer skal placeres tilbage-rykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 8.12 Langs alle nye veje og stier samt på parkeringsarealer og torvepladser skal der plantes egnstypiske løvfældende og blomstrende træer. Træerne skal fremstå opstammede.
- Langs nye veje og stier skal træer plantes i en indbyrdes afstand af minimum 8 m eller en anden afstand, som Byrådet kan acceptere.
- Fælles parkeringsarealer skal indhegnes med løvbevarende hækbeplantning efter en af Byrådet nærmere godkendt plan.
- 8.13 Langs eksisterende veje og stier samt på parkeringsarealer og torvedannelser skal nyplantninger bestå af egnstypiske løvfældende og blomstrende træarter som skal fremstå opstammede.
- Ved ændret indretning af den offentlige parkeringsplads ved Møllestræde skal parkeringsarealet afgrænses af en tæt hæk mod Møllestræde.
- 8.14 De på **bilag nr. 3** viste eksisterende større træer og læbeplantninger inden for lokalplanområdet skal i videst mulig udstrækning bevares og må kun fjernes eller udskiftes efter Byrådets nærmere godkendelse.
- 8.15 Hvis den under **stk. 8.14** nævnte beplantning på grund af sygdom, fare for omgivel-

serne eller tilsvarende må fjernes, skal den enkelte grundejer retablere beplantningen ved førstkommende plantesæson efter fjernelsen.

- 8.16 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).
- 8.17 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til skiltning, reklamering, oplag eller lignende.
- 8.18 Terrænregulering af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.19 Belysning af interne veje, 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.
- 8.20 Fællesarealer skal indrettes handicapvenligt.
- 8.21 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.22 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet med mindre Byrådet påbyder eller tillader andet i det enkelte tilfælde.  
  
Større oplagspladser skal indhegnes i en udstrækning og højde efter Byrådets nærmere anvisning.

- 8.23 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 nedslivningsanlæg.

- 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 varmforsyning 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. 7.5).

Vedvarende energiformer til opvarmning kan tillades efter Byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen. Dette gælder dog ikke ny bebyggelse inden for ejendommen, del af matr. nr. 38 az af Ø. Lem By, Sdr. Lem, der er udlagt til naturgasområde og en anden del af matr. nr. 38 az af Ø. Lem By, Sdr. Lem, som ikke er omfattet af den gældende varmeplan eller på anden vis er pålagt tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

(Området, som er udlagt til naturgasforsyning, samt de områder, der ikke er omfattet af varmeplanen, vil efter aftale med

Lem Varmeværk og Naturgas Midt/Nord blive ændret i forbindelse med offentliggørelsen af denne lokalplan, således at hele lokalplanområdet vil blive udlagt til fjernvarmeforsyning).

- 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.

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 9.6 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger 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 de i området værende boliger og omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt henholdsvis blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og åben og lav boligbebyggelse (se **side V**).

- 10.2 Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommunplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse **side V** 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. 5.8, 5.10, 5.11, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.12 og 8.19** nævnte parkeringsarealer, belysning, beplantningsbælter og hegn 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 etableret.

- 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 nre. 02.003, 02.008 og 02.019 og eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nre. 02.003, 02.008 og 02.019 aflyst.

## § 13

### TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 14. november 2001 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 15. maj 2002.

på Byrådets vegne



Hans Østergård  
Borgmester



Overføres til byzone

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



0 50 100 m

Mål 1 : 2.500

- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- I Delområdenr.

LOKALPLAN NR. 02.025

BILAG NR. 2 - Arealanvendelse





Bevaringsværdi:

Høj	Middel	Lav
1	4	7
2	5	8
3	6	9

Bevaringsværdig  
beplantning:

■

..... Lokalplangrænse

Mål 1 : 2.500

Anmelder:

**GeOpartner**

**Landinspektørerne midt/vest A/S**

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing

Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan 02.025 bedes tinglyst på matr. nr. 38c, 38d, 38f, 38g, 38h, 38i, 38k, 38 L , 38m, 38p, 38æ, 38ac, 38ad, 38ae, 38af, 38ag, 38ah, 38am, 38ao, 38aq, 38ar, 38at, 38av, 38ax, 38ay, 38az, 38bt, 38bu, 38bæ, 38ca, 38cg, 38db, 38 Lg, 40b, 40i, 40k, 40m, 40r, 40v, 40y, 40z, 40ad, 40ae, 40af, 40ak, 40cn, 40cr, 61c, 61d, 61e, 61f, 61g, 61h, 61i, 61k, 61n, 61 o, 61t, 61u, 61æ, 61ø, 61aa, 61ab, 61ac, 61ae, 61ag, 61ai, 61al, 61am, 61an, 61ao, 61ar, 61as, 61at, 61au, 61ay, 61az, 61bc, 61bf, 61bg, 61bh, 61bi, 61bk, 61bq, 61bs, 61bt, 61bv, 61bx, 61by, 61bæ, 61ca, 61cb, 61cc, 61cg, 61ch, 61ci, 61ck, 61ct, 61cv, 61da, 61dg, 61dh, 61dl, 61dn, 61do, 61ds, 61dz, 61dø, 61ea, 61el, 89c, 89g, 89i, 89n, 89 o, 89p, 119, 40s, 40az, 89g og 152b , Ø. Lem By, Sdr. Lem.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 19. november 2001.

Ringkøbing, den 1. juli 2002

*Anne Frost Vedsted*

landinspektør

j.nr. 2002156.5055

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 57

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

B 58

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 38 C, Ø. Lem By, Sdr. Lem

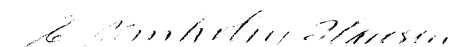
Ejendomsejer: Simon Karl Kristiansen

Lyst første gang den: 05.08.2002 under nr. 12726

Senest ændret den : 05.08.2002 under nr. 12726

Lyst som begæret

Retten i Ringkøbing den 12.08.2002

  
Edith Korsholm Hansen