

RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 04.015

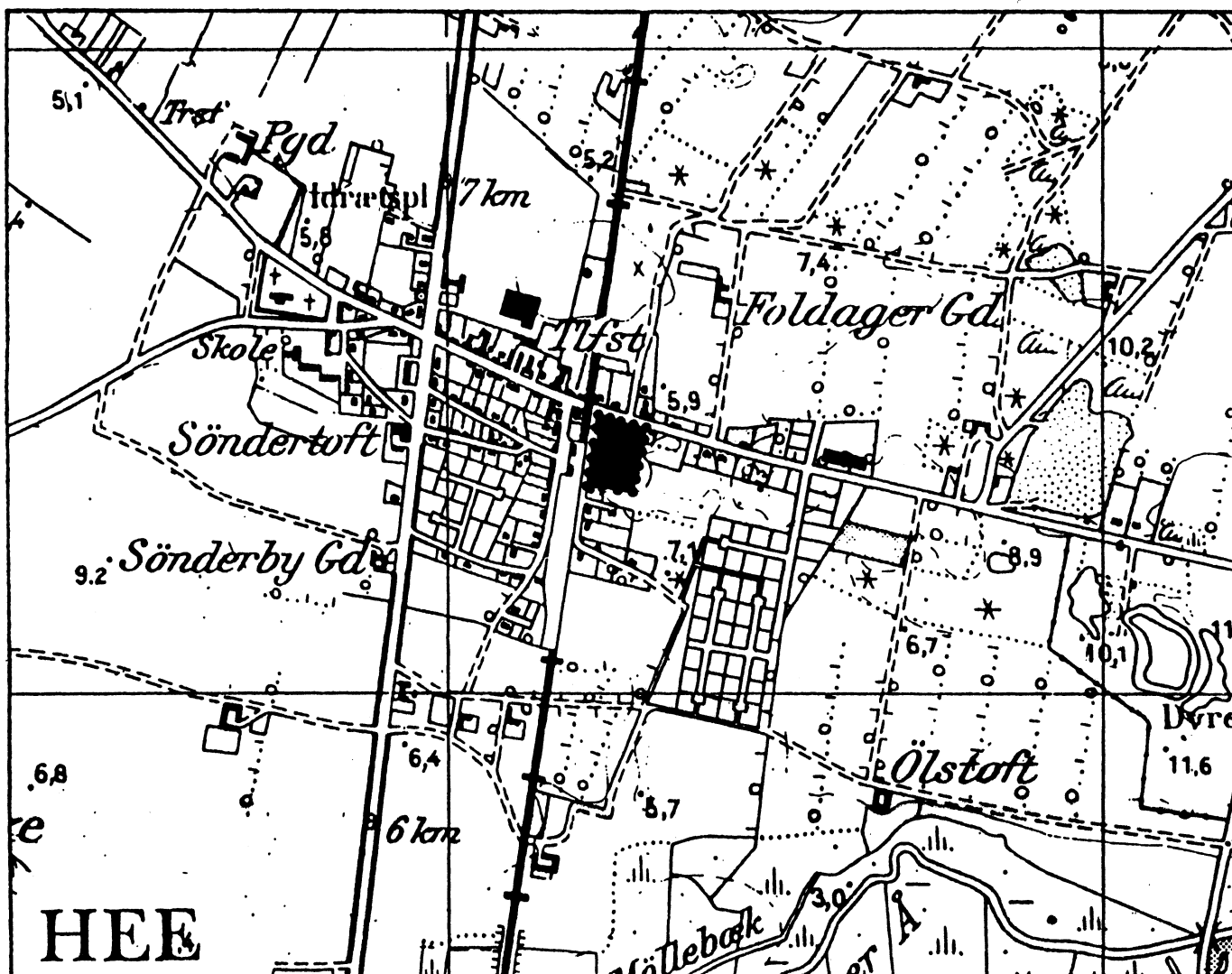
STEMPELMÆRKE
RETEN I
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
C 637430

02.03.88 14:11
0000450.00
034828 SM

D. 13. JANUAR 1988

FOR ET OMRÅDE TIL BLANDET FORMÅL VED ØSTBANEVEJ I HEE.



INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	a
Formål	a
Lokalplanens indpasning i den overordnede planlægning	.a
Byrådets intentioner med lokalplanen	b
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	c
LOKALPLANENS TEKST	1
KORTBILAG NR. 1	6
KORTBILAG NR. 2	7

Ringkøbing kommune

Lokalplan nr. 04.015 for et område til
blandet formål ved Østbanevej i Hee.

REDEGØRELSE

FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at fastlægge arealets anvendelse til blandet formål (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og offentlige formål) samt at give mulighed for opførelse af en garage- og lagerhal på ca. 280 m² inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende ved Østbanevej i Hee og er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1.

LOKALPLANENS INDPASNING I DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Ifølge kommuneplanens hovedretningslinier for Hee by kan der langs Hovervej indrettes småbutikker, håndværksvirksomheder og liberale erhverv, såfremt landsbykarakteren ikke ødelægges. Den fremtidige industriudbygning skal ske øst for byen.

Opførelse af garage- og lagerhallen ved Østbanevej er således ikke i overensstemmelse med hovedretningslinierne for Hee by.

I kommuneplanens rammedel for Hee by gælder følgende bestemmelser for indholdet af lokalplanlægning i område He 1:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet formål (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og offentlige formål).
- b. Området skal forblive i landzone, men zonelovskompetencen overgår til byrådet, jfr. zonelovens § 9, stk. 3.
- c. Der påregnes i planperioden opført ca. 21. boliger.
- d. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, 35 ved tæt, lav bebyggelse og 40 ved erhvervsbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål. Byrådet kan ved erhvervsbebyggelse i særlige tilfælde tillade en bebyggelsesprocent på 50.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- f. Ny erhvervsbebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg, der på tilfredsstillende måde renser spildevandet.

Da lokalplanen inddrager et areal til erhvervsformål, som ifølge kommuneplanens rammedel, er udlagt til et nyt boligområde, nødvendiggør lokalplanens bestemmelser således en ændring af afgrænsningen af det fremtidige boligområde. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen for lokalplanens område, se tillæg nr. 10 til kommuneplanen for Ringkøbing kommune.

Lokalplanen er beliggende i landzone og med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil området ikke ændre zonestatus.

BYRÅDETS INTENTIONER MED LOKALPLANEN

Det er byrådets intention med nærværende lokalplan at fastlægge arealets anvendelse til blandet formål (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og grønt friareal).

Herudover ønsker byrådet at skabe mulighed for, at der kan opføres en garage- og lagerhal på en eksisterende tømrervirksomheds ejendom.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder:

Delområde I

Området må kun anvendes til boligformål, fritliggende enfamiliehusse.

I dette delområde må der dog på ejendommene langs med Hovervej etableres småbutikker, håndværksvirksomhed og liberal erhverv. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 og bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Delområde II

Dette delområde må kun anvendes til værksteds- og lagervirksomhed. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35 og bygningen må ikke opføres med mere end én etage.

Delområde III

Området må kun anvendes til boligformål, fritliggende enfamiliehusse.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 og bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet

tagetage.

I dette delområde må der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

Delområde IV

Dette delområde må kun anvendes til grønt friareal.

Inden for lokalplanområdet skal alle former for skiltning og reklamering godkendes af byrådet.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

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

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

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

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

LOKALPLAN NR. 04.015 FOR ET EKSISTERENDE OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL VED ØSTBANEVEJ I HEE.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, boligformål og grønt friareal,
- at der etableres tilstrækkelige parkeringsarealer,
- at åbne mulighed for opførelse af en garage- og lagerhal,
- at området forsynes med et grønt friareal,
- at bebyggelsen får en udformning og placering, så gener i forhold til omgivelserne bliver mindst mulige,
- at der i området opnås en helhedsvirkning, hvad angår beplantning, bebyggelsens udformning, udseende og placering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. ene: Del af 35a¹, del af 35o¹, del af 35p¹, del af 35q¹, 35n¹, 39o¹, 39p¹, 39q¹, 43e¹, 43f¹, 43h¹, 43i¹, 43o¹, 107e¹, 35 ad¹, 35ae¹, 35ak¹, 35bc¹, 35bd¹, 35bx¹, den mellemste del, Hee, samt alle parceller, der efter den 1. september 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanen opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag nr. 1.

Delområde I

3.2 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

3.3 Langs med Hovervej kan der efter byrådets nærmere godkendelse indrettes småbutikker, håndværksvirksomheder og liberale erhverv, såfremt landsbykarakteren ikke ødelægges.

Delområde II

3.4 Området må kun anvendes til erhvervsformål (tømrervirksomhed o. lign. håndværksvirksomheder), såsom værksteds- og lagervirksomhed. Indenfor området må der kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

3.5 Inden for delområde II må bygningerne kun anvendes til følgende formål:

Ekst. bygning A = garage,

Ekst. bygning B = værksted og kontor.

Byggefelt C = garage og lagerhal,

se kortbilag nr. 2.

Delområde III

3.6 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav boligbebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

- 3.7 Byrådet kan tillade at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at der ikke ansættes fremmed medhjælp til virksomhedens drift,
 - 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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde IV

Området må kun anvendes til grønt friareal med skovkarakter.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må yderligere udstykning kun finde sted efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

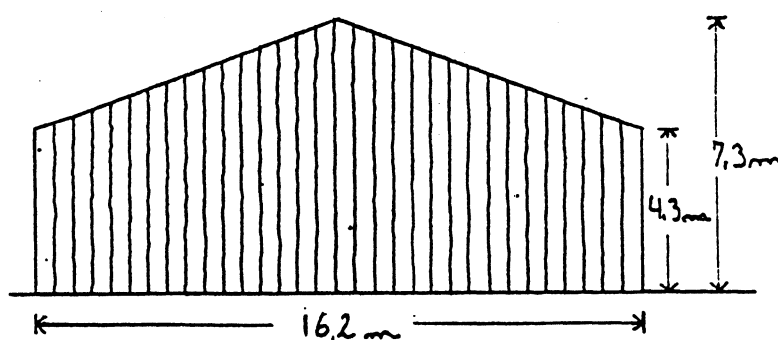
- 5.1 Der udlægges ikke nye veje.
- 5.2 Adgang til området sker fra Hovervej og Østbanevej.
- 5.3 Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsareal til mindst én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal og mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.4 Inden for delområde I og III skal carporte og garager altid trækkes min. 5 m tilbage fra skel mod den vej, hvorfra den pågældende parcel

har adgang.

- 5.5 Vejadgang til delområde II må kun ske fra Hovervej og Østbanevej, som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 I delområde I og III må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25.
- 6.2 I delområde II må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 35.
- 6.3 Inden for lokalplanområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være hævet mere end 8,5 m over det omgivne terræn.
- 6.4 I delområde II skal ny bebyggelse opføres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt og den endelige placering skal godkendes af byrådet. Efter at det viste byggefelt er bebygget, kan der ikke opføres yderligere bebyggelse.
- 6.5 I delområde II må halbebyggelse højst opføres med en højde og en husdybde som vist herunder:



- 6.7 I delområde I og III må bygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 6.8 I delområde II må ny bebyggelse højst opføres i én etage.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes ma-

aterialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende (Efter § 44 i kommuneplanloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsløsning).

7.2 Alle former for skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.


8.2 Udendørs oplagring må kun indrettes bag fast ugenomsigtig hegn (plankeværk) med en maksimal højde på 2 m. Oplagringen må ikke overstige hegnshøjde. Større oplagspladser skal indhegnes med en udstrækning og højde efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 9 LEDNINGSANLÆG

9.1 Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, telefon m.v. over parcellerne er grundejerne forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og i øvrigt udført anlægsarbejde.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing byråd, den 13. januar 1988

P.b.v.


Hans M. Jensen

borgmester

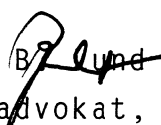
Anmelder:

B. Lund Jørgensen

advokat, Ringkøbing

Nærværende begæres tinglyst på matr.nr.: Del af 35al,
del af 35o, del af 35p, del af 35q, 35n, 39o, 39p, 39q, 43e,
43f, 43h, 43i, 43o, 107e, 35ad, 35ae, 35ak, 35bc, 35bd og
35bx Den mellemste del, Hee.


Ringkøbing, den 24. februar 1988


B. Lund Jørgensen
advokat, Ringkøbing

INDFØRT I DAGBOGEN
RETTEN I RINGKØBING

02.03.88 02235

LYST


R. Holm
ass.



(udfyldes af dommerkontoret)

Justitiaministeriets genpartskøterbarred. TH kort.

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K



●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
●●●●● DELOMRÅDE GRÆNSE
MÅL 1:1000

KORTBILAG NR. 2
LOKALPLAN NR. 04.015

●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
●●●● DELOMRÅDE GRÆNSE
MÅL 1:500

HOVERVEJ

A

B

C

II

IV

III

0 10 20 m

TERRÆN: Af DEN MELLEMSTE DEL, HEE
UDARBEJDET 1. AUGUST 1987

VED TINGLYSNING

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. Del af 35. del af 350 m. H. Den mellemste del, Hæe

attestør 1988 d. 4. februar 1988 Navn Birgitte Damm

Bestillings
formular

Y-1 fløj