



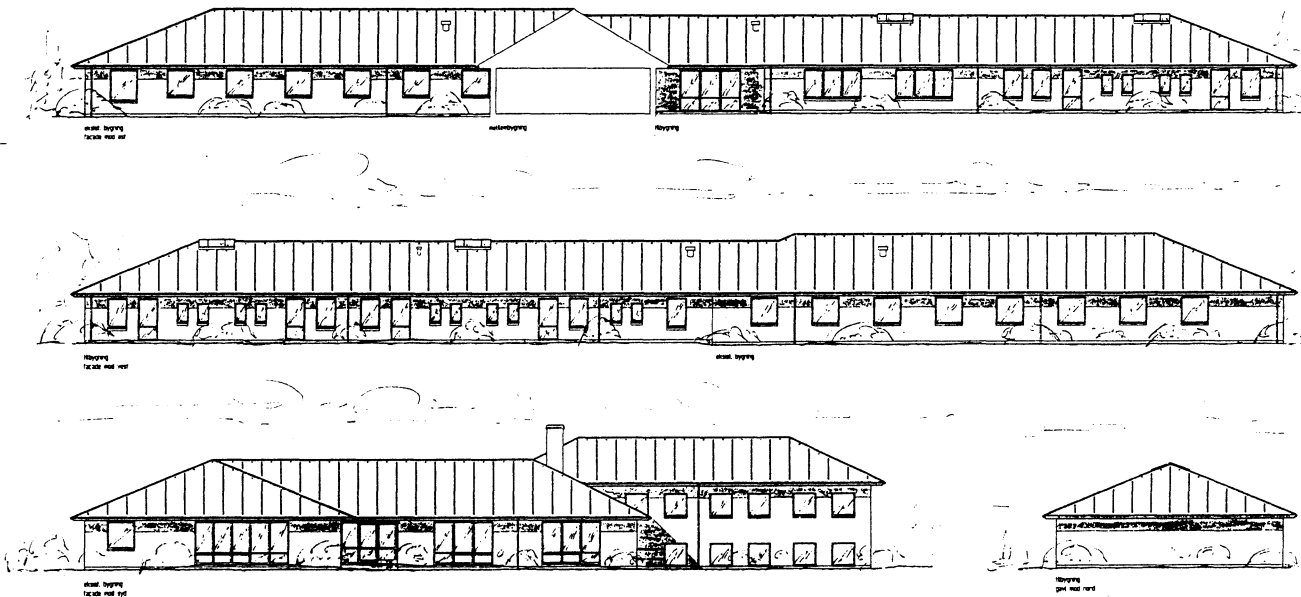
RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 04.025

STEMPELMÆRKE
RINGKØBING
K 645821
KUN GULDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSAKONTROLAPPARAT

STADIL PLEJEHJEM :



LOKALPLAN NR. 04.025 FOR ET DELVIST EKSISTERENDE OMRÅDE
TIL OFFENTLIGE FORMÅL, HERUNDER PLEJEHJEM, NORD FOR
SKELMOSEVEJ I STADIL.

19. APRIL 1995

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	a
Lokalplanens baggrund og formål	a
Eksisterende forhold i området	a
Lokalplanens indhold	b
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	c
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	c
Teknisk forsyning	d
Miljøforhold	d
Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget	e
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	f

VEDTÆGTER:

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

REDEGØRELSE.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Nærværende lokalplan udarbejdes for et delvist eksisterende område til Ringkøbing kommunes plejehjem beliggende nord for Skelmosevej i landsbyen Stadil.

Lokalplanområdets afgrænsning følger kommuneplanens byafgrænsning samt vej- og naboskel.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Anledningen til udarbejdelse af lokalplanen er byrådets ønske om udvidelse af det eksisterende plejehjem, herunder inddragelse af ca. 2000 m² landbrugsjord til formålet.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det eksisterende og det nye områdes anvendelse til offentlige formål i landzone samt at meddele landzonetilladelse til et nærmere angivet projekt til udvidelse af Stadil plejehjem.

EKSISTERENDE FORHOLD I OMRÅDET

Lokalplanområdets nordlige halvdel er omgivet af det åbne land med landbrugsjord.

Den sydlige halvdel indgår i en åben lav randbebyggelse langs Skelmosevej.

Terrænet i lokalplanområdet og langt ud i omgivelserne er fuldstændigt jævnt og plant og uden anden beplantning end spredte læhegn.

Bebyggelsen er åben lav bolig- og erhvervsbebyggelse opført i røde teglsten, enkelte i puds og med tagbeklædning udført i eternit, tegl, strå o.a.

Den nærmeste landbrugsbebyggelse er et kvægbrug beliggende på Skelmosevej nr 32 og i en afstand på 100 m til midten af det eksisterende plejehjem.

Lokalplanområdets samlede areal udgør ca. 6.000 m² eller ca. 0,6 ha.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 89 f som er landbrugsareal samt matrikelnummer 85 k, Hovedejerlavet, Stadil, beliggende Skelmosevej 77-79 a-b. Denne sidste ejendom udgør Ringkøbing kommunes plejehjem.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med denne lokalplan ønsker byrådet, at åbne mulighed for udvidelse af Stadil plejehjem med en tilbygning i ét plan på ialt ca. 400 m². Den projekterede højde over det omgivende terræn udgør ca. 6,00 m.

Udvidelsesmuligheden fastlægges som et byggefelt på et kortbilag til nærværende lokalplan.

Den ny bebyggelse opføres på en del af et areal på ca. 2.000 m² som i henhold til kommuneplantillæg nr. 3, overføres fra det omgivende landbrugsområde til Stadil landsbycenter. Arealet sammenlægges matrikulært med det hidtidige område til plejehjem.

I henhold til ovenstående erstatter lokalplanen de fornødne zonetilladelser j.f. planlovens § 35, stk. 1, til at foretage udstykning, ændre arealanvendelsen samt til at opføre den ny bebyggelse.

Den indeholdte zonetilladelse gælder kun det ovennævnte kendte projekt. Evt. fremtidige projekter som er omfattet af planlovens § 35, stk. 1. kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Det er byrådets ønske, at tilvejebringelse af det nødvendige areal fra matr. nr. 89 f Hovedejerlavet, Stadil, i størst muligt omfang, bliver sikret som en fremtidig kommunal ejendom.

Sammen med ovenstående, er det byrådets ønske at lokalplanen skal fastlægge bestemmelser for fortsat at anvende den eksisterende ejendom til offentlige formål, herunder plejehjem.

Endvidere ønsker byrådet at lokalplanens indhold skal fastlægges på grundlag af kommuneplanens rammer for byområde nr. St. 1, som følger:

RAMMEBESTEMMELSER

For område nr. St 1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet formål (boligbybyggelse, erhvervsbebyggelse og offentlige formål).
- b. Området skal forblive i landzone, men byrådet er landzonemyndighed, jfr. planlovens § 35, stk. 1.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Ny erhvervsbebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg, der på tilfredsstillende måde renser spildevandet.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Jordbrugskommissionen fra Ringkøbing Amt skal godkende at ejendomme/arealer, hvorpå der er landbrugspligt, ibrugtages til lokalplanens formål.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen.

Tillæg nr. 4 til kommuneplan 93 offentliggøres samtidig med nærværende lokalplan, sådan at der er overensstemmelse mellem nævnte planer.

Regionplanen.

Lokalplanen opfylder generelt regionsplanens mål og retningslinier, herunder opfyldes det overordnede mål gennem planlægningen, at forebygge miljøproblemer blandt andet ved adskillelse af miljøbelastende aktiviteter fra beboelse og anden miljøfølsom aktivitet.

Lokalplanen opfylder regionplanens retningslinier for servicelokalisering.

TEKNISK FORSYNING

Stadil landsbycenter er udlagt til individuel varmforsyning.

MILJØFORHOLD

1. Generelt betragtet skal det sikres, at miljølovgivningen samt regionplanens retningslinier for erhvervslokalisering overholdes i den udstrækning, de er relevante for lokalplanområdets miljøforhold. Ud fra det grundlag kan der blandt andet ikke etableres stalde og gødningsanlæg til husdyrbrug for mere end 15 dyreenheder, indenfor 100 m fra landsbycentret/lokalplanområdet, før det er godkendt af byrådet. Og byrådet vil administrere miljølovgivningen sådan at denne afstand fortrinsvis fastlægges som minimumsafstand for de nævnte anlæg. For minkhaller o. lign. er miljølovens minimumsafstande til landsbycentret/lokalplansområdet fastlagt til 200 m for farme med under 10.000 tæver og 300 m for farme med over 10.000 tæver.
2. Angående støj fra virksomheder skal det sikres, at det støjniveau, de omboende maksimalt belastes med, overholder de vejledende grænseværdier, som angivet i nedenstående tabel, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder. Som nævnt er det vejledende grænseværdier, og der tages forbehold mod eventuelle ændringer.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i db(A).

Område	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage 07-18 lørdage 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

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Indtil forslaget er endelig 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 midlertidig forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

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

Disse midlertidig retsvirkninger gælder fra den 21. januar 1995 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 21. januar 1996.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Dog må der ikke i den af lokalplanens omfattede landzone foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer før landzonemyndigheden har meddelt fornøden tilladelse dertil, jfr. planlovens § 35, stk. 1. Byrådet er zonemyndighed i området.

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser 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 ekspropriationerne 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, jfr. ovenfor.

Lokalplan for et delvist eksisterende område til offentlige formål nord for Skelmosevej i Stadil.

VEDTÆGTER

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

§ 1.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål,
- at åbne mulighed for opførelse af en nærmere bestemt tilbygning nord for den eksisterende bebyggelse, herunder at sikre tilvejebringelsen af det fornødne areal til formålet,
- at fastlægge bestemmelser for fremtidige zone-tilladelser,
- at forebygge miljøkonflikter mellem forskellige typer arealanvendelsesformål.

§ 2.

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre. af Hoved-ejerlavet Stadil: Del af 89 f og 85 k samt alle delnumre, som efter den 10. januar 1995 fremkommer ved udstykningen, sammenlægning eller arealoverførelse i lokalplanområdet.
- 2.2. Området er beliggende i landzone og ændre ikke zonestatus.

§ 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Lokalplanområdet må anvendes til offentlige formål, herunder plejehjem og lignende.

UDSTYKNINGER.

- 4.1. Før der foretages udstykning skal byrådet forud godkende et projekt for anvendelse af den samlede ejendom.

§ 5.

VEJ-, STI- OG PARKE- RINGSFORHOLD.

- 5.1. Antallet af parkeringspladser til brug for beboere, ansatte og besøgende fastsættes efter byrådets skøn. Byrådet kan fastsætte antallet af p-pladser til et mindre eller eventuelt et større antal end 1 p-plads pr. boligenhed.
- 5.2. Ny bebyggelse skal placeres i en afstand af 10,0 m fra midten af Skelmosevej.

§ 6.

BEBYGGELSENS OM- FANG, PLACERING OG INDRETNING.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40, beregnet efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.2. Bygninger til beboelsesformål, herunder plejehjem o. lign. skal opføres indenfor det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt. Herudover kan eventuel fremtidig bebyggelse efter § 3, stk. 3.1 kun opføres, såfremt byrådet meddeler en zonetilladelse til formålet.
- 6.3. I området må bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage og med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- 6.4. Ny bebyggelse skal placeres med facader eller gavle parallelt med grundens facadelinie ved Skelmosevej.
- 6.5. Indretning af udendørs opholdsarealer til områdets beboere og ansatte skal opfylde kravene i gældende bygningsreglement og midst udlægges i en størrelse svarende til 40% af

boligarearealet og 15% af personalearealet.

- 6.6. Beholdere, stativer og andet til affald må ikke anbringes mod offentlig vej.

§ 7.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1. Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnåes en god arkitektonisk helhedsvirkning med omgivelserne. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.2. Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningsoverflader kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort og/eller jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra og dodenkop. Til mindre bygningsdele, døre, vinduer o.lign. kan dog anvendes andre farver.
- 7.3. Bebyggelsens ydre skal ved nybygning, udskiftning af tage, vinduer, døre, kviste, trapper, skorstene o.lign. udendørs bygningsdele og udstyr godkendes af byrådet.
- 7.4. Farver og materialer i forbindelse med ydermure, vinduer, døre, kviste, skorstene, tagrender o.lign. udendørs bygningsdele og udstyr skal godkendes af byrådet.
- 7.5. Træoverflader skal, som afsluttende overfladebehandling, males i en dækkende farve, som angivet i stk. 7.2.
- 7.6. Bygningsfacader skal fremtræde i blank mur af røde teglsten. Tagene skal udføres som symetriske valmtage. Byrådet kan dog tillade, at enkelte mindre bygninger og bygningsdele kan udføres i andre materialer og med en anden

tagform.

- 7.7. Tage på mindre baghuse, garager, carporte, skure o.lign. bygninger, med samme tagrejsning som forhusets, skal dækkes med det samme materiale som dette.
- 7.8. Carporte, udhuse o.lign. mindre bygninger incl. garage under 35 m² kan udføres som lette trækonstruktioner, såfremt det efter byrådets skøn er arkitektonisk acceptabelt i forhold til omgivelserne.
- 7.9. Antenner af enhver art, herunder til radio-kommunikation og radio- og tv-modtagelse må ikke opsættes udendørs uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.10. Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på bygninger og i ubebyggede arealer, må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted, såfremt byrådet i hvert enkelt tilfælde forud har godkendt et projekt herfor.
Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

§ 8.

UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstigelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.2. Væsentlige terrænreguleringer, herunder højderegulering og anlæg af volde, stensætning og lignende i skel og tæt på bygninger, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3. Hegning udført af træ eller murværk må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4. Hegning i nabo- og vejskel skal udføres som levende hegne fortrinsvis af løvfældende træ-

er og buske.

§ 9.

LEDNINGSANLÆG.

- 9.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2. I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, 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 iøvrigt.

§ 10.

MILJØBESKYTTELSE

- 10.1. Hønse- og duehold o.lign. dyrehold, som ved deres adfærd kan virke generende for omgivelserne, må kun finde sted med byrådets tilladelse. I sager om ovenstående er byrådets afgørelse endelig i henhold til miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

§ 11.

TILLADELSE OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 11.1. Lokalplanens virkeliggørelse kræver tilladelse/dispensation fra de i vedhæftede redegørelse side "c" nævnte myndigheder.

§ 12.

RETSVIRKNINGER.

- 12.1. Vedrørende lokalplanens retsvirkninger, se vedhæftede redegørelse side "e".

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Forslaget er i henhold til Planlovens § 24 vedtaget af Ringkøbing byråd 18. januar 1995.

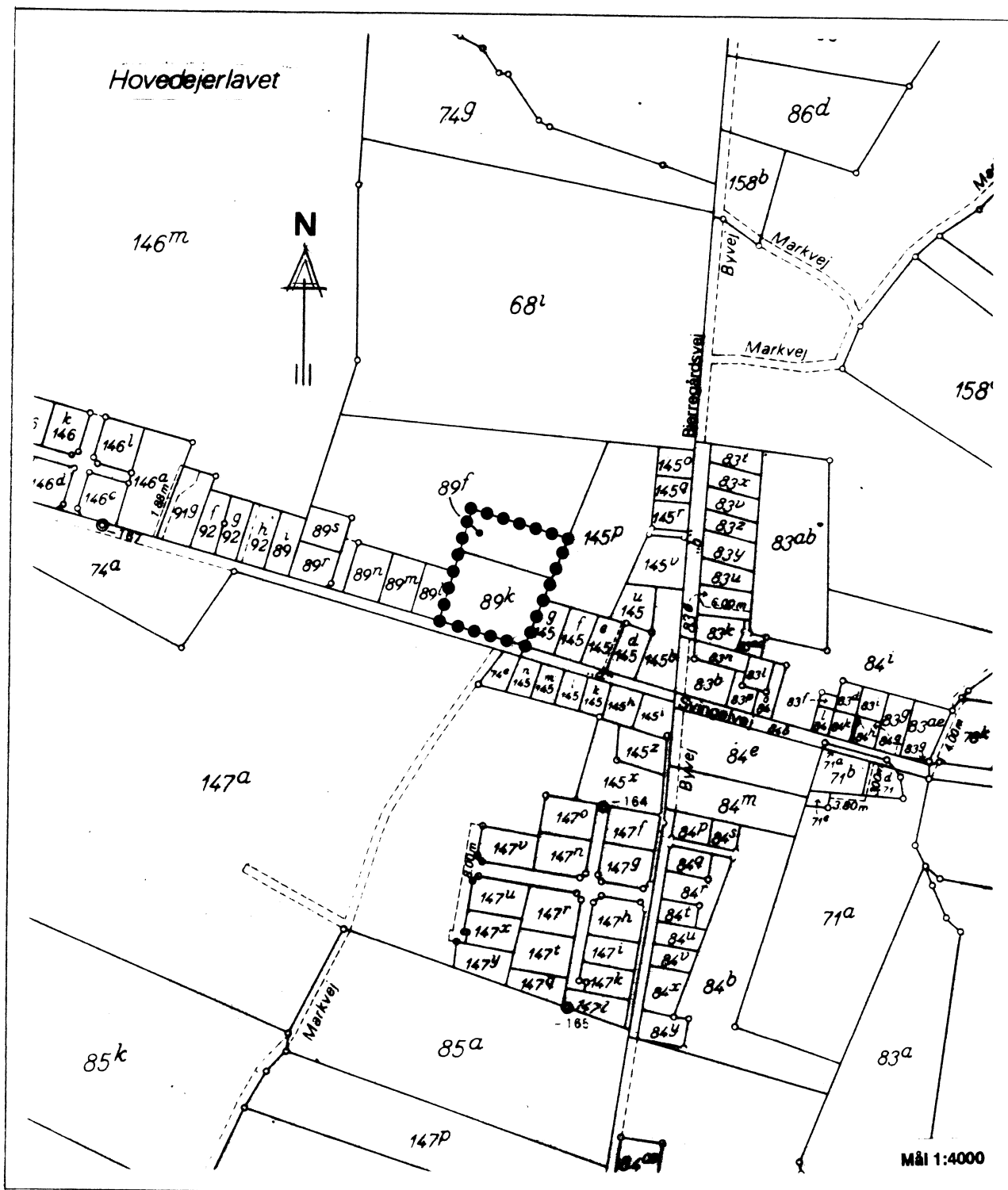
Forslaget er i henhold til Planlovens §27 endeligt vedtaget af Ringkøbing byråd den 19. april 1995.

P.b.v.



Hans Østergård

borgmester



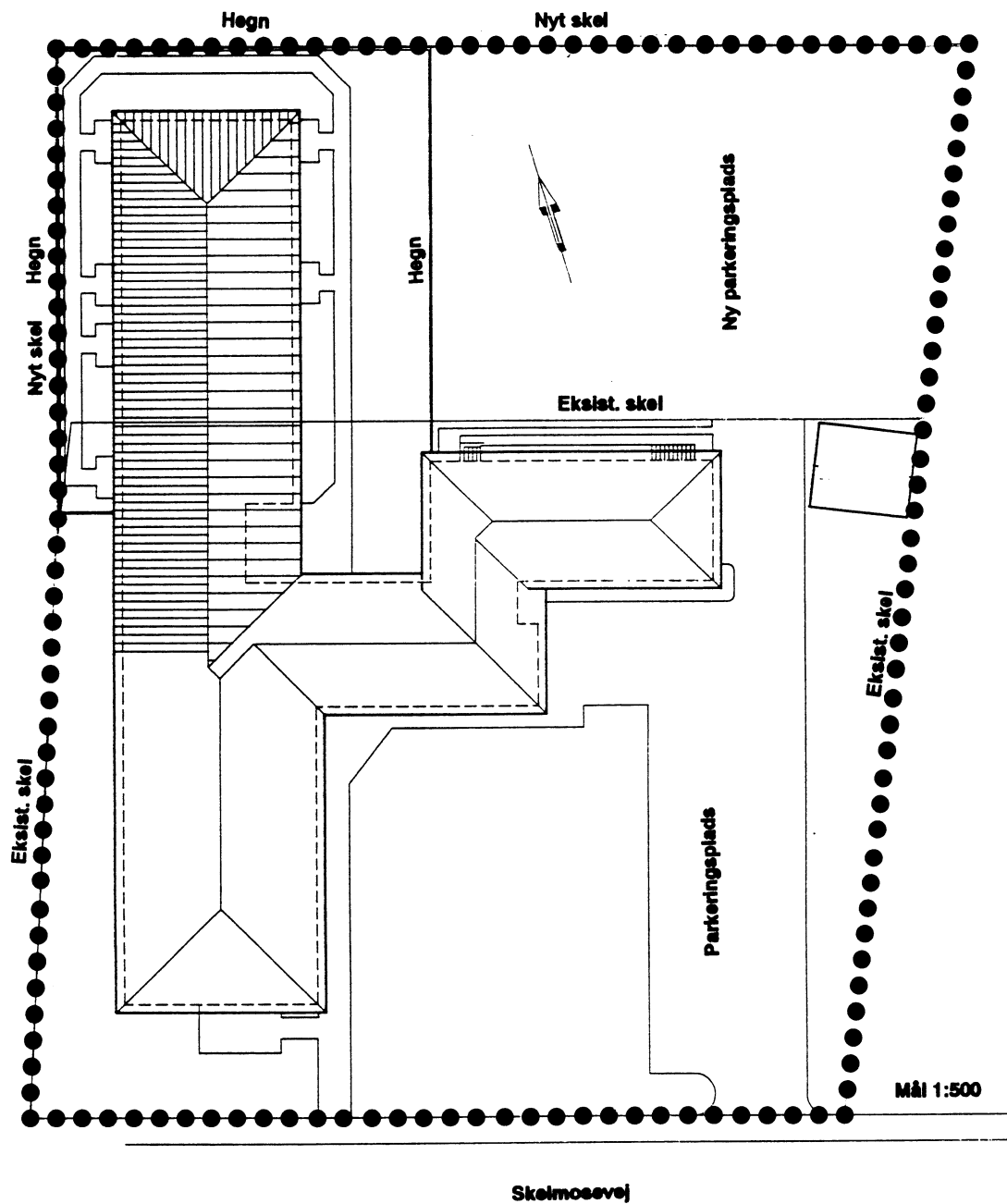
0 100 200 m

●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 04.025

KORTBILAG NR.

1



● ● ● ● Lokalplangrænse



Byggetelt jfr. § 6, stk.6.2.

0 10 20 m

LOKALPLAN NR.04.025

KORTBILAG NR.

2

ANMELDER:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

V. Brandt Jensen

Bildtsvej 15 - Tlf. 97 32 12 22

6950 RINGKØBING

Nærværende lokalplan nr. 04.025 bedes tinglyst på matr. nr. 89^k,
Hovedejerlavet, Stadil og på matr. nr. 89^f, Hovedejerlavet, Stadil,
idet den omfatter del af dette matr. nr.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre.,
som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter d. 10.1.1995.

Ringkøbing, den 4. september 1995

V. Brandt Jensen

landinspektør

Matr: 89 K .

Hovedejerlavet, Stadil

A

Retten i : Ringkøbing
Indført den : 06.09.1995
Lyst under nr.: 12632 - 12633

/M.H.

E. Korsholm Hansen
E. Korsholm Hansen
ass.