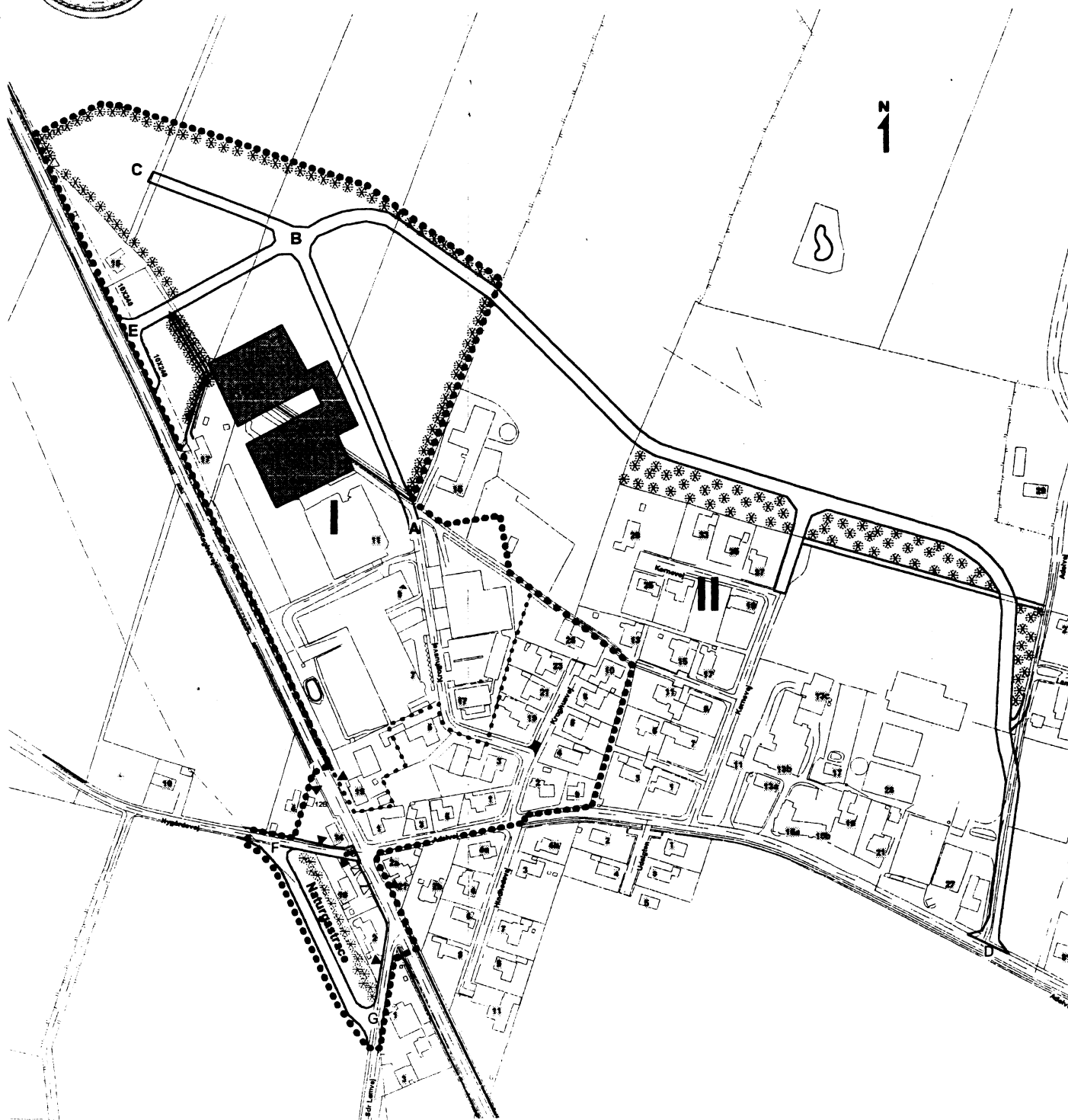




RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 04.034



Lokalplan nr. 04.034 for et område til blandet bolig- og erhvervsformål øst for Røgindvej og nord for Adelvej i Højmark.

16. juni 1999

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	A
Lokalplanens indhold	B
Lokalplanens forhold til anden planlægning	G
Teknisk Forsyning	G
Miljøforhold	H
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	I
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	I
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	J

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

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

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Lokalplankort

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 04.034 for et område til blandet bolig- og erhvervsformål øst for Røgindvej og nord for Adelvej i Højmark.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Mod vest og syd er lokalplanens område afgrænset af Røgindvej, Nygårdsvej, Sdr. Lemvej og Adelvej. Mod øst er afgrænsningen placeret i bagskellet til ejendommene på Krogshusvej og mod nord er afgrænsningen sammenfaldende med kommuneplanens afgrænsning af rammerne for lokalplanlægningen i Højmark Landsbycenter.

Lokalplanen omfatter følgende matrikler af Holmgård, Sdr. Lem og Øster Lem By, Sdr. Lem:

Holmgård, Sdr. Lem: 4f, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f samt del af 4a

Øster Lem By, Sdr. Lem: 4q, 4s, 4t, 20c, 20h, 20m, 20o, 20r, 20s, 20u, 20v, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20af, 20ag, 20ah, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20aq, 20as og 32q samt del af: 4a, 4h, 14b, 21a, 21e, 22a og 23a.

Alle ejendomme er i privat eje bortset fra matr. nr. 20s, som er udlagt til kommunevej.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Anledningen til udarbejdelse af lokalplanen er et ønske fra Lind Jensens Maskinfabrik om at få mulighed for at udvide fabriksbebyggelsen, som der er aktuelle planer om, samt at få forbedret adgangs- og trafikforholdene i Højmark Landsbycenter.

Formålet med lokalplanen er at få fastlagt områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål i henhold til Kommuneplanens mål og retningslinier. Det er bl.a. hensigten at træffe bestemmelser for et bestående byområde samt at udlægge et nyt areal til håndværksvirksomheder og fabriksbyggeri indenfor Højmark Landsbycenter.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Beskrivelse af eksisterende terræn- og beplantningsforhold

Lokalplanområdets samlede areal udgør ca. 12 ha, hvoraf ca. 6.000 m² er kommuneveje.

Terrænnnet er jævnt og plant uden væsentlige højdeforskelle.

Beplantningen i området består af lav havebeplantning og læhegn.

Beskrivelse af eksisterende ejendoms- og bebyggelsesforhold

Ejendommene i den sydlige og østlige del anvendes langt overvejende til åben lav boligbebyggelse. Den vestlige og centrale del af området anvendes til maskinfabrikken samt enkelte spredt beliggende boliger. Det nye byudviklingsareal i områdets nordlige del anvendes til landbrugsjord.

Beskrivelse af eksisterende vej- og trafikforhold

Vejene i forbindelse med området er Røgindvej, Nygårdsvej, Sdr. Lemvej, Adelvej og Kroghusvej.

Røgindvej er en del af hovedlandevej nr. 349/rute 28, hvor der på strækningen forbi Højmark er en årsdøgntrafik på ca. 5.000 biler. I 1993 var tallet ca. 4.000 biler.

Nygårdsvej er en mindre ca. 2 km lang vej og den ender i en privat grusvej med forbindelse til Nørbyvej.

Sdr. Lemvej forbinder Lem by og omegn med Røgindvej og Højmark samt videre østpå ad Adelvej til hovedlandevej nr. 420/rute 11.

Adelvej er adgangsvej til Højmark Landsbycenter fra hovedlandevejen og den benyttes tillige i stor udstrækning som gennemfartsvej for trafik fra vest mod øst og omvendt. Derfor er den i perioder forholdsvis meget trafikeret. Årsdøgntrafiktallet i 1994 er 1850.

Kroghusvej udgår fra Adelvej og deler sig kort efter i to grene. En gren er stamvej til parcelhuseområdet og en anden fører til maskinfabrikken. Vejen er meget belastet af erhvervskørsel med tung trafik og personbiler til og fra maskinfabrikken.

LOKALPLANENS INDHOLD

Opdeling i delområder

Lokalplanområdets opdeling i delområderne I og II er foretaget på grundlag af den faktiske udlægning og anvendelse af områdets ejendomme i dag efter Kommuneplanens rammer.

Fremtidig arealanvendelse og nye projekter

Delområde 1

Ejendommene i **delområde I** anvendes i dag til landbrug samt blandet bolig og erhverv med:

- Lind Jensens Maskinfabrik på Kroghusvej 7-17,
- en lastvognsgarage med bolig på Kroghusvej 3,
- et autoværksted med bolig på Røgindvej 19,
- et nedlagt smedeværksted med bolig på Adelvej 1
- to fritliggende enfamiliehuse på Røgindvej 15 og 17.

Byrådet ønsker, at den eksisterende struktur og arealanvendelse i **delområde I** skal fortsætte uændret, som et område til blandet bolig- og erhvervsformål og offentlige formål. Dog skal det udlagte landbrugsareal i landsbycentrets nordside forbeholdes til erhvervsformål og herunder bl. a. til en planlagt udvidelse af Lind Jensens Maskinfabrik. Yderligere anvendes delområdet til anlæg af nye veje.

Nyt projekt

Det nye projekt til udvidelse af Lind Jensens Maskinfabrik består af to sammenbyggede fabrikshaller opført i samme materialer og dæmpede farver, som de bestående haller og med et samlet bruttoetageareal på ca. 7.200 m². Den maksimale højde over terræn overstiger ikke 8,5 m. Hallerne opføres nord for den i dag nordligst beliggende fabriksdal på Kroghusvej 11, men uden sammenbygning med denne dal. Bygningerne opføres og placeres, så der ikke opstår miljøgener ved boligbebyggelsen på Kroghusvej. På lokalplanens kortbilag nr. 2 vises hallernes placering som et **byggefelt**.

I øvrigt skal det generelt gælde for den interne arealdisposition på maskinfabrikkens ejendom, at den tunge trafik og produktionsbygninger, hvorfra der kommer generende støj i omgivelserne, skal placeres så evt. støjgener ikke overstiger Miljøministeriets Vejledende Støjnormer for udendørs virksomhedsstøj, som er angivet længere fremme i denne redegørelse. Bygninger til administration og hvorfra der er lav produktionsstøj bør fortrinsvis placeres sådan, at de danner støjbarriere mellem støjende trafik og produktion på den ene side og boliger på den anden side.

Erhvervsgrunde

Delområde I

Ud over plads til udvidelse af maskinfabrikken ønsker byrådet at skabe plads til mindre liberale håndværks- og fremstillingsvirksomheder i det nye arealudlæg.

Delområde II

Ejendommene i **delområde II** anvendes i dag til fritliggende enfamiliehuse samt til landbrug.

Byrådet ønsker, at den eksisterende struktur og arealanvendelse i **delområde II** skal fortsætte uændret, som et delområde til åben lav boligbebyggelse med hver enkelt bolig indrettet til brug for en familie samt til offentlige formål som naturligt kan indpasses i boligområdet.

Der må indrettes små liberale erhverv på boligejendomme, når det er den enkelte beboer, familie eller lign. på ejendommen, der driver erhvervet uden ansat personale, og når det er en forholdsvis begrænset del af boligen, der indrettes til erhvervsformålet.

Nyt vejanlæg og ændringer i bestående vej

Byrådet ønsker at anlægge en ny adgangsvej til Højmark med tilslutning til Røgindvej. Vejen anlægges nord for byen og den skal dels betjene de nye erhvervsområde dels føres videre mod syd og tilsluttes til Adelvej til betjening af byen i øvrigt. En vigtig funktion for den nye vej er at aflaste vejkrydset Røgindvej / Adelvej.

For at gennemføre denne nye tilslutning til Røgindvej er det nødvendigt at sanere og/eller begrænse samtlige eksisterende tilslutninger til hovedlandevejen, så den eksisterende trafiksikkerhed ikke forringes. Derfor ønsker Byrådet i samarbejde med Ringkøbing Amtsråd at ændre linieføringen af Nygårdsvej, så den ikke længere får tilslutning til Røgindvej, men føres mod syd, så den får tilslutning til Sdr. Lemvej. Samtidig ændres den skrå tilslutning af Sdr. Lemvej, så den tilsluttes vinkelret på hovedlandevejen. Herved forbedres oversigtsforholdene i hovedvejens sydlige retning. Når den nye adgangsvej nord for byen til Adelvej er anlagt, ønsker byrådet at begrænse udkørsel af motorkøretøjer over 3500 kg fra Kroghusvej til Adelvej, så der kun bliver udkørsel for venstresvingende (østgående) tung trafik, så udkørsel på hovedlandevejen via Kroghusvej / Adelvej begrænses.

Af hensyn til forbedring af trafiksikkerheden vil bestående private overkørsler til den aktuelle strækning af hovedlandevejen blive søgt fjernet eller omlagt efter vejlovgivningen, når der enten er en anden bestående overkørsel til en kommunevej eller mulighed for at anlægge en ny overkørsel til en kommunevej. Eneste undtagelse er roverkørslen til ejendommen Røgindvej 19.

Øvrig administration af lokalplanen samt landzonetilladelser

Byrådet vil administrere lokalplanens vedtægter samt byggelovgivningen, planlovgivningen og miljølovgivningen, sådan at ny bebyggelse kun må opføres og den bestående bebyggelse kun må ændre i sin anvendelse og ydre fremtræden under hensyntagen til et godt miljømæssigt samspil mellem boliger og erhverv. Ved byrådets godkendelse af bygningsændringer/nyopførelser vil der blive lagt vægt på en tilpasning, evt. en forholdsvis tilpasning til den bestående bebyggelses facadeløsninger, materialvalg og farveskala i delområdet.

Meddelte landzonetilladelser

Lind Jensens Maskinfabrik.

Lokalplanen erstatter den **landzonetilladelse** efter planlovens § 35, stk. 1, der er nødvendig til udvidelse af Lind Jensens Maskinfabrik i henhold til de følgende betingelser for meddelelse af landzonetilladelser.

For alle bygninger, der opføres til erhvervsformål, forudsættes det::

- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- at facader og tage udføres i materialer og farver, der ikke virker skæmmende i omgivelserne og herunder vil kunne ses på lang afstand.
- at der ikke vil kunne forekomme væsentlige miljøgener fra erhvervsvirksomheder i forhold til boliger.
- at udførelsen foretages, så der ikke kan ske nedsivning af miljøskadelige stoffer og væsker til undergrunden.

Fremtidige landzonetilladelser

Bygge- og anlægsarbejder der ikke har fået **landzonetilladelse** samtidig med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan først gennemføres, hvis de har ansøgt om og fået en særskilt landzonetilladelse på grundlag af et konkret skitseprojekt med redegørelse for placering og fremtræden. Dette er tillige gældende for udvidelse af maskinfabrikken, hvis der er dele af skitseprojektet med hensyn til placeringen og den ydre fremtræden, der ændres efter lokalplanens endelige godkendelse af byrådet.

Ved nye **landzonetilladelser**, som meddeles efter lokalplanens i ikrafttræden, kan byrådet beslutte, at landzonetilladelsen meddeles uden afholdelse af den sædvanlige 4-ugers offentliggørelsesperiode før en tilladelse må udnyttes. Dog forudsættes det, at det nye projekt er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, især med hensyn til tilladt totalhøjde, placeringsmuligheder, farver og ydre udformning/fremtræden.

Ekspropriation

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

Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune af 1992.

Kommuneatlasset vil indgå i administrationen af bygge- og planlovgivningen i forbindelse med vurdering af bygge- og anlægsarbejder på ejendomme med bygninger opført før 1940.

I Kommuneatlasset er al bolig- og erhvervsbebyggelse som er opført i eller før 1940 registreret med en bevaringsværdi på en karakterskala fra 1 til 9. Herefter er bygningerne ind delt i kategorier, hvor bygninger i kategori 1-3 er givet høj bevaringsværdi, bygninger i kategori 4-6 er givet en middel bevaringsværdi og bygninger i kategori 7-9 er givet en lav bevaringsværdi.

Kriterierne til vurdering af den enkelte bygnings samlede bevaringsværdi er bl.a. en bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og fysiske tilstand på registreringstidspunktet i 1992 eller evt. senere, såfremt en bygning er ændret, så dens oprindelige bevaringsværdi har måttet sættes enten op eller ned.

Kommuneatlasset er ikke bindende for grundejerne, men byrådet vil administrere lokalplanens bestemmelser sådan, at det i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelser, som vil medføre ydre ændringer på de registrerede bygninger, - i hvert enkelt byggeprojekt bliver vurderet om den pågældende bygning enten må ændres, evt. delvist ændres i den originale arkitektoniske fremtræden eller evt. mere eller mindre skal genoprettes til den originale fremtræden, eller om bygningen helt kan undtages fra krav på grundlag af kommuneatlassets registrering.

Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægning.

Lokalplanens bestemmelser fastlægges i øvrigt på grundlag af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen som følger :

For område nr. Hø1 gælder følgende rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet formål (boligformål, erhvervsformål og offentlige formål).
- b. Området skal forblive i landzone, men byrådet er landzonemyndighed, jf. planlovens § 35.
- 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 1 etage med udnyttet symmetrisk sadeldag og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlig højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- e. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg, der på tilfredsstillende måde kan rense spildevandet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen er i overensstemmelse regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkøbing kommune.

Kommuneplanen fastlægger Højmark som landsbycenter udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål og offentlige formål.

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i landzone og der foretages ikke ændringer i denne zonestatus. Byrådet er landzonemyndighed indenfor lokalplanens område.

Lokalplanområdet ligger i et vandindvindingsområde (OSD), hvor der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde skal træffes foranstaltninger imod forurening af grundvandet.

Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997

Kommuneplanens rammer for Højmark ændres med et tillæg, der offentliggøres sammen med lokalplanen. Tillægget bliver tillæg nr. 9 til Kommuneplan 1997 og formålet er at få fastlagt et lige forløb af landsbycentrets nordgrænse for erhvervsarealet ud til Røgindvej. Dermed kommer afgrænsningens linieføring til at passe til de aktuelle vejplaner og et lige forløb vil også være en lidt bedre arrondering af landbrugsarealet langs med afgrænsningen end den eksisterende meget vinklede linieføring.

Med tillægget inddrages et mindre landbrugsareal på ca. 2500 m² i Højmark Landsbycenter som følge af udjævningen af afgrænsningen.

Det nye areal tillægges det øvrige areal i nordbyen som er forbeholdt til erhvervsformål og veje.

Rammebestemmelserne i Kommuneplan 1997 ændres ikke, med hensyn til teksten.

Kystzoneforhold

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens kystzonebestemmelser.

TEKNISK FORSYNING

Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning uden tilslutningspligt. Der kan etableres alle former for individuelle opvarmningsanlæg bortset fra elopvarmning.

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

MILJØFORHOLD

1. Angående støj fra virksomheder skal det sikres, at det støjniveau, de omboende maksimalt belastes med i naboskel, mindst overholder de vejledende grænseværdier for **blandet bolig- og erhverv**, som angivet i nedenstående tabel, jf. Miljøbestyrelsens Vejledning nr. 5/1984. Dog kan der i erhvervområdet etableres **erhverv med forbud mod generende virksomhed**, når støjgrænserne i naboskel til boliger henholdsvis blandet bolig- og erhverv overholdes. (Se følgende tabel med grænseværdier for virksomhedsstøj).

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i db(A) :

Områdetype	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

2. Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering etc. af faste eller flydende stoffer, på eller i terræn, skal det sikres, at denne nuværende eller tidligere anvendelse ikke medfører miljømæssige ulemper i forbindelse med en fremtidig anvendelse i henhold til denne lokalplan. Herunder anvendelse til f. eks. butik, kontor, beboelse eller til andet miljøfølsomt formål. I den forbindelse henledes opmærksomheden på lov om affaldsdepoter §§ 19 og 20, som følger :

§ 19, stk. 1:

Enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et depot eller en forurening af jorden, skal un-errette kommunalbestyrelsen herom.

§ 20, stk. 1:

Såfremt der under bygge- og jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde. § 19 finder tilsvarende anvendelse, dog skal kommunalbestyrelsen tillige underrette den stedlige arbejdstilsynsmyndighed.

§ 20, stk. 2:

Arbejdet kan genoptages, når området frigives efter § 17.

3. Hele lokalplanområdet øst for Røgindvej ,er ifølge Regionplan 1997 udlagt til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor der ikke må håndteres eller

oplagres forurenende faste eller flydende stoffer, hvis der derved kan ske forurening af grundvandet.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Ringkjøbing Amt skal godkende enhver ny ibrugtagelse af bebyggelse og arealer og enhver ændring i den bestående bebyggelse og arealanvendelse på de ejendomme, hvorpå der er registreret affaldsdeponering eller foregået aktiviteter, som må formodes kan have medført forurening i henhold til affaldsdepotloven.
2. Ringkjøbing Amt skal godkende alle nye overkørsler og adgangsveje samt enhver ændring af de bestående overkørsler og adgangsveje indenfor 50 m fra den berørte strækning af Røgindvej / hldv. 349.
3. Ringkjøbing Amt skal godkende opstilling af alle nye private skilte samt enhver ændring af bestående skiltes placering og udformning, langs den berørte strækning af Røgindvej / hldv. 349.
4. Ringkjøbing Amt skal godkende de bygge- og anlægsarbejder, der er omfattet af planloven § 35, stk. 1 om landzonetilladelse i det åben land udenfor landsbycentre og lokalplanområder.
5. Ringkjøbing Amt skal godkende ændringer af vandhullet på matr. nr. 20an Ø. Lem By, Sdr. Lem, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
6. Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt skal i henhold til Landbrugslovens, jf. Planlovens § 16, stk. 2 give tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på følgende arealer: del af 4a Holmgård, Sdr. Lem samt del af følgende matr. nr. 4a, 14b, 21a, 21e, 22a og 23a alle Ø. Lem By, Sdr. Lem.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

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

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 6. marts 1999 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 6. marts 2000.

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 kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

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

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

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

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Lokalplan nr. 04.034 for et område til blandet bolig- og erhvervsformål samt til offentlige formål, øst for Røgindvej og nord for Adelvej i Højmark.

VEDTÆGTER

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 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 områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål samt til offentlige formål,
- at sikre arealer til realisering af nye erhvervsprojekter ved Røgindvej i den nordlige del af Højmark Landsbycenter,
- at sikre arealer til nye vejanlæg, herunder delvist udenfor lokalplanens afgrænsning.

§ 2

LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

Holmgård, Sdr. Lem:

4f, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f samt del af 4a,

Øster Lem By, Sdr. Lem:

4q, 4s, 4t, 20c, 20h, 20m, 20o, 20r, 20s, 20u, 20v, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20af, 20ag, 20ah, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20aq, 20as og 32q samt del af:

4a, 4h, 14b, 21a, 21e, 22a og 23a samt alle delnumre som efter den 14. maj 1998 fremkommer ved udstykning eller anden matrikulær ændring af ejendommene.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone afgrænset Landsbycenter.

§ 3

OMRÅDETS AN- VENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet er opdelt i to delområder betegnet med I og II, som vist på kortbilag nr. 2.

- 3.2 **Delområde I** må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder den eksisterende maskinfabrik, mindre ikke generende håndværksvirksomheder og mindre ikke generende liberale erhverv samt til offentlige formål. Det nye arealudlæg nord for Kroghusvej 11 (matr. nr. 20ab) må kun anvendes til erhvervsformål uden opførelse af ny boligbebyggelse samt til anlæg af nye veje. (Vedr. støjgrænser se miljøafsnit i vedhæftede redegørelse).
- 3.3 **Delområderne II** må kun anvendes til boligformål og offentlige formål, herunder vejanlæg. I boligbebyggelsen må der indrettes et mindre liberalt erhverv som drives af boligejeren/-lejeren i en forholdsvis begrænset del af boligen og uden ansat personale.

§ 4

UDSTYKNING

- 4.1 De eksisterende udstykninger, herunder parcellernes facadelængde og vej- og naboskels beliggenhed skal bevares med mindre byrådet i hvert enkelt tilfælde forud har tilladt yderligere udstykning, sammenlægning eller i øvrigt matrikulære ændringer af ejendomme i lokalplanområdet.
- 4.2 Udstykning, arealoverførelse eller andre matrikulære ændringer, må ikke foretages, så der opstår nogen ejendomme med et mindre grundareal end 700 m² til boligformål og 2.000 m² til erhvervsformål. Heri medregnet areal, der skal holdes ubebygget, som følge af hjørneafskæring, vejbyggelinie, oversigtslinie eller. lign.

§ 5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 I delområde I pålægges ejendommene de på kortbilag nr. 2 viste oversigtslinier ved vej B - E samt følgende byggelinier :
- | | |
|--|--|
| Langs Røgindvej : | 25 m fra vejmidten + højdetillæg på 2 x højde + 1 m. |
| Langs Adelvej : | 10 m fra vejmidten |
| Langs Kroghusvej: | 10 m fra vejmidten |
| Langs vejudlæggene A -B, B - C, B - D, B - E og F - G: | 10 m fra vejmidten |

5.2 Ved ændret anvendelse af den enkelte ejendom og ved om- og nybyggeri skal der anlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:

- 1 p-plads pr. boligenhed,
- 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² kontor- og erhvervsareal beregnet som bruttoetageareal.

5.4 Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal parkeringspladser evt. tillade et mindre antal end nævnt i stk. 5.2.

5.5 Det krævede samlede arealudlæg til parkeringspladser skal være tilvejebragt og mindst halvdelen af det krævede antal parkeringspladser skal være anlagt som forudsætning for ibrugtagning af nyt erhvervsbyggeri.

5.6 Kravet til antallet af parkeringspladser skal fortrinsvis opfyldes på den ejendom, hvortil kravet er gældende. Er dette ikke muligt skal parkeringsbehovet søges opfyldes på en anden nærtliggende ejendom eller ved en anden foranstaltning, som kommunen kan godkende eller evt. påbyder. Dog kan byrådet undtagelsesvis give tilladelse til at fravige lokalplanens bestemmelser for anlæg af parkeringspladser, såfremt der sker indbetaling til kommunens parkeringsfond i henhold til fondens vedtægter.

5.7 I lokalplanområdet må kun foretages kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg, bortset fra parkering på pladser og erhvervsjendomme som byrådet har godkendt dertil ved skiltning på stedet.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG, PLACE- RING OG INDRET- NING

6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 til åben lav bebyggelse, 35 til tæt lav bebyggelse og 40 til erhvervsbebyggelse og offentlig bebyggelse beregnet i henhold til reglerne i det gældende bygningsreglement.

6.2 Beboelsesejendomme må ikke uden byrådets godkendelse anvendes til andet end helårsbeboelse samt de til dette formål hørende mindre bygninger som f. eks. garager, carporte og udhuse.

6.3 I **delområde I** må der ikke nyopføres boligbebyggelse med mere end 1 etage samt en udnyttelig tagetage og der må ikke nyopføres erhvervsbebyggelse med mere end 2 etager og intet punkt af nye bygningers ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 8,5 m over færdigt terræn målt efter

reglerne i gældende bygningsreglement.

- 6.4 I **delområde II** må der ikke nyopføres boligbebyggelse med mere end 1 etage samt en udnyttelig tagetage og intet punkt af nye bygningers ydervægge eller tagflader må være højere end 8,5 m over færdigt terræn målt efter reglerne i gældende bygningsreglement.
- 6.5 Kælderetager må ikke opføres eller ændres, så loftet får en højere beliggenhed end 40 cm over færdigt terræn målt efter reglerne i gældende bygningsreglement.
- 6.6 Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetriske saddeltage. Dog kan der gives tilladelse til en anden tagform end symmetrisk saddeltag, såfremt byrådet finder det arkitektonisk acceptabelt i hvert enkelt tilfælde.
- 6.7 Tage på mindre baghuse, garager, carporte udhuse og lignende mindre bygninger under 35 m², 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 gælder frem for den tilsvarende bestemmelse om maksimal højde i forhold til skelafstand i det gældende bygningsreglement.
- 6.8 Beholdere, stativer o.l. til affald må ikke varigt anbringes mod offentlig vej.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆ- DEN

- 7.1 Nybyggeri samt om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning med omgivelserne. Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. (Se byggelovens § 6D).
- 7.2 Bebyggelsen må ikke nedrives eller ombygges eller i øvrigt ændres med hensyn til dens ydre fremtrædelse og anvendelse med mindre byrådet forud har godkendt et projekt herfor i hvert enkelt tilfælde.
- 7.6 Tage på mindre baghuse, garager, carporte, skure o.l. bygninger med en tilsvarende tagform, som på forhuset skal dækkes med det samme tagmateriale, som dette. Dog kan byrådet i hvert enkelt tilfælde evt. give tilladelse til at anvende et andet arkitektonisk acceptabelt tagmateriale.

- 7.7 Facademure skal fremtræde i blank mur af teglsten, som evt. helt eller delvist kan tillades pudset/vandskuret. Evt. andre facadetyper, som byrådet i hvert enkelt tilfælde finder arkitektonisk acceptable og naturligt i forhold til omgivelserne, kan dog tillades, i henhold til et byggeprojekt.
- 7.8 Garager, carporte, skure o.l. mindre bygninger under 35 m² kan udføres som lette trækonstruktioner el.lign., såfremt det efter byrådets skøn er arkitektonisk acceptabelt i forhold til omgivelserne.
- 7.10 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. Opstilling af reklameflag/reklamevimper er ikke tilladt
- 7.11 En erhvervsvirksomhed som etableres på en beboelsesejendom må ikke ændre ejendommens karakter af beboelsesejendom bl. a. ved opsætning af skilte o.a.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde med en orden og et udseende, som ikke er skæmmende for omgivelserne ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.2 Langvarig udendørs oplagring af faste eller flydende stoffer og materialer af enhver art må ikke virke skæmmende i omgivelserne efter byrådets skøn i hvert enkelt tilfælde. Midlertidig henlæggelse af ufarlige og uskadelige varer og materialer op til en højde af 1,5 m over terræn kan dog foretages uden videre.
- 8.3 Indretning af udendørs opholdsarealer til beboere og ansatte i lokalplanområdet skal opfylde kravene til placering og indretning i henhold til det gældende bygningsreglement og i hvert enkelt tilfælde mindst udlægges i en størrelse svarende til 15% af erhvervsarealet og 40% af boligarealet beregnet som bruttoetageareal.
- 8.4 Kravet til opholdsarealets størrelse skal fortrinsvis opfyldes på den ejendom, hvor kravet er gældende. Er dette ikke muligt kan byrådet tillade, at opholds-

arealet helt eller delvist anlægges på en anden nærtliggende ejendom, såfremt anlæggets placering tinglyses på den pågældende ejendom i henhold til reglerne i det gældende bygningsreglement.

- 8.5 Væsentlige terrænreguleringer, herunder højderegulering og anlæg af volde og stensætninger o.l. på ejendommenes ubebyggede arealer, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun såfremt det ikke virker skæmmende eller er til gene for omgivelserne.
- 8.6 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o.l. må ikke henstilles på ejendommenes ubebyggede arealer.
- 8.7 Nye hegn i naboskel mellem beboelsesejendomme og mellem beboelsesejendomme og erhvervsejendomme skal fortrinsvis bestå af løvfældende beplantning. Faste hegn på boligejendomme kan ikke forventes tilladt uden en særlig begrundelse.
- 8.8 Nye faste hegn til erhvervsejendomme samt væsentlige ændringer og væsentlige fornyelser i eksisterende faste hegn skal bl.a. med hensyn til placering, udformning, højde og farve godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde og før arbejdets udførelse.
- 8.9 Levende hegn ved vejskel skal plantes i en afstand på mindst 40 cm fra skellinien.

§ 9

LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Alle nye ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Regn- og spildevandsanlæg på privat ejendom skal udføres som seperatsystem.
- 9.3 Ved teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v. skal de berørte ejendomme uden vederlag tåle dette mod erstatning for evt. forvoldt skade på beplantning, hegn, belægning/befæstning samt på ejendom i øvrigt.

§ 10**MILJØBESKYTTELSE**

10.1 Ny- og ombygning samt ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse og ejendommene skal godkendes efter bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som i uddrag er anført i vedhæftede redegørelse. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

10.2 Hønse- og duehold samt dyrehold, som ved deres størrelse og 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 MYN-
DIGHEDER**

12.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de i vedhæftede redegørelse side -I- nævnte myndigheder

§ 12**RETSVIRKNINGER**

13.1 Vedrørende lokalplanens retsvirkninger, se vedhæftede redegørelse side -J-.

**VEDTAGELSESPÅ-
TEGNING**

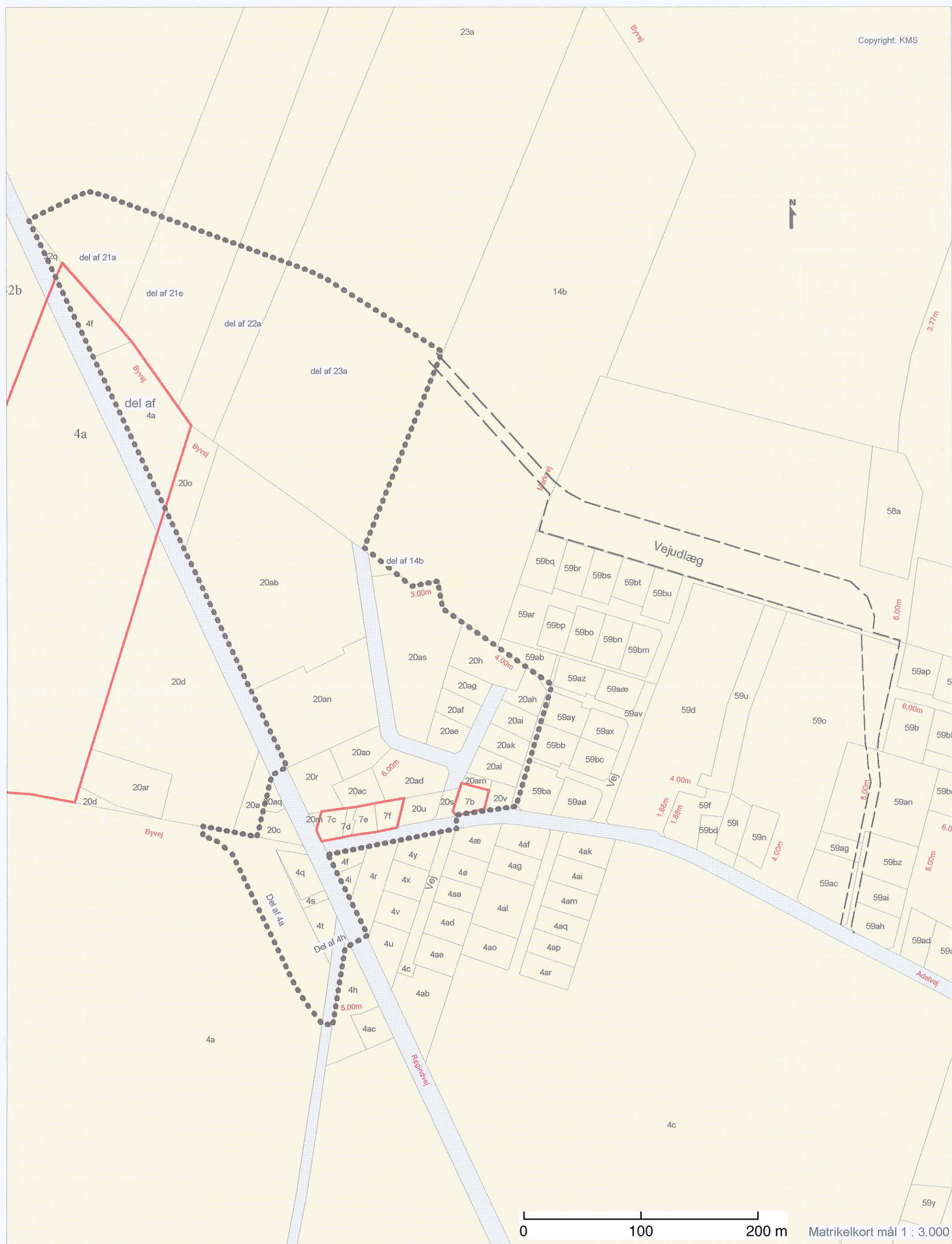
Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing byråd, den 24. februar 1999.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 16. juni 1999.

På Byrådets vegne


Hans Østergård
borgmester

/ 
Henrik J. Jakobsen
kommunaldirektør



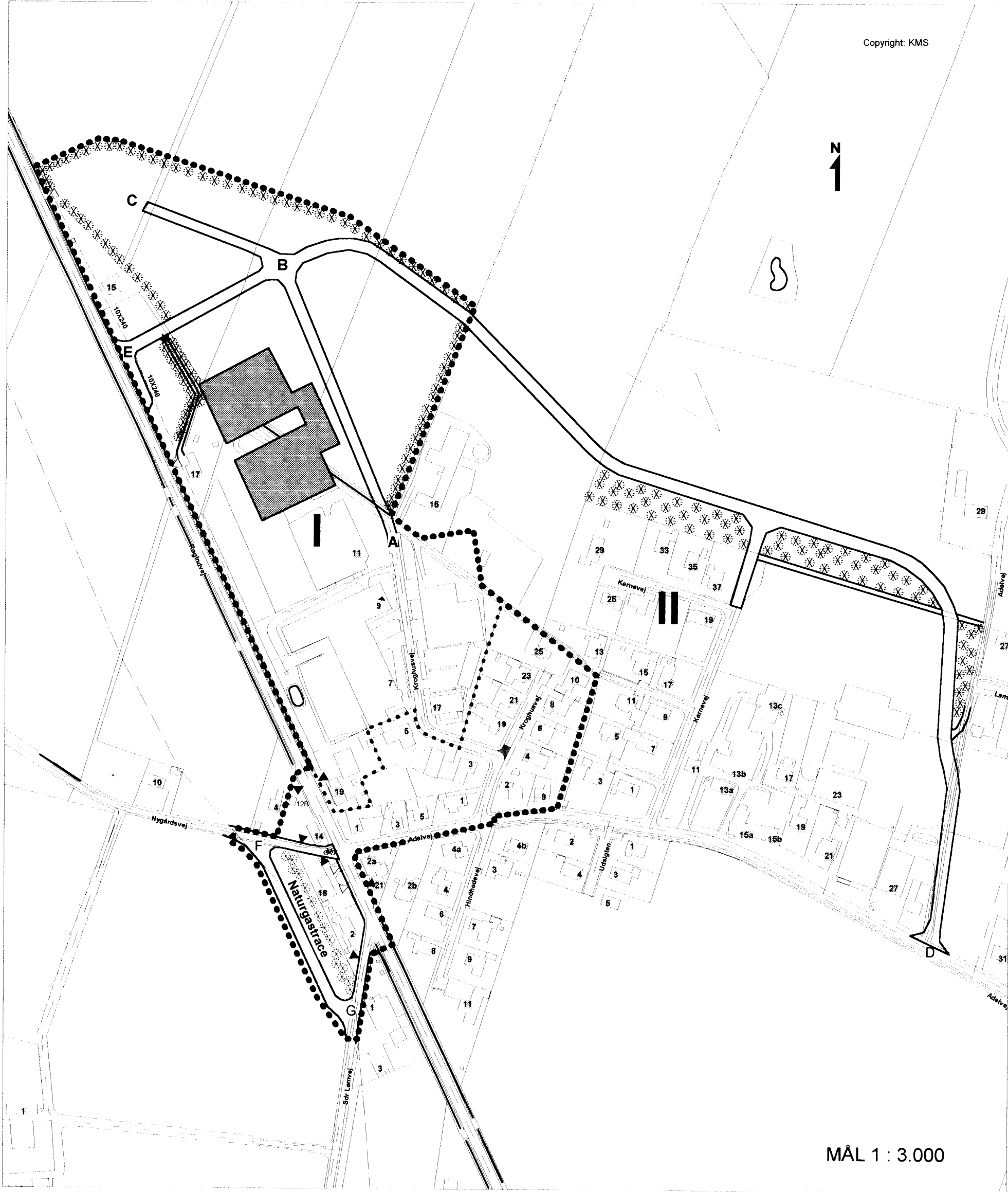
●●●●● Lokalplanafgrænsning

LOKALPLAN NR. 04.034

KORTBILAG NR.

1

N
1



0 100 200 m

- A B Vejudlæg
Vejport
10x240 Oversigtsareal
▲ Overkørsel
△ Overkørsel søges nedlagt
⊗ Ny beplantning
🚲 Cykelpassage
■ Byggefelt
- Lokalplangrænse
●●●● Delområdegænse
I - II Delområdenr.

LOKALPLAN NR. 04.034

KORTBILAG NR.

2

Anmelder: **LANDINSPEKTØRFIRMAET**
V. Brandt Jensen
Bildtsvej 15 - Tlf. 97 32 12 22
6950 RINGKØBING

STEMPELMÆRKE

**RET TEN I
RINGKØBING**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 350079

19.10.99 09:41
0001250-00
33467 01 01

Nærværende lokalplan 04.034 bedes tinglyst på matr. nr. 4f, 7b, 7c, 7d, 7e og 7f, Holmgård, Sdr. Lem samt på del af matr. nr. 4a, Holmgård, Sdr. Lem. Endvidere bedes lokalplan 04.034 tinglyst på matr. nr. 4q, 4s, 4t, 20c, 20h, 20m, 20 o, 20r, 20s, 20u, 20v, 20ab, 20ac, 20ad, 20ae, 20af, 20ag, 20ah, 20ai, 20ak, 20al, 20am, 20an, 20ao, 20aq, 20as og 32q, Ø. Lem By, Sdr. Lem samt på del af matr. nr. 4a, 4h, 14b, 21a, 21e, 22a og 23a, Ø. Lem By, Sdr. Lem. Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 14. maj 1998.

Ringkøbing, den 18. oktober 1999

V. Brandt Jensen
landinspektør

j.nr. 99332.5055
VBJ/KR

*** * ***

Side: 23

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

H 687

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 F, Holmgård, Sdr. Lem

Ejendomsejer: Frank Dürr Odsgaard m.fl.

Lyst første gang den: 19.10.1999 under nr. 515885

Senest ændret den : 19.10.1999 under nr. 515885

Lyst som begæret

Retten i Ringkøbing den 26.10.1999

E. Korsholm Hansen
Edith Korsholm Hansen