



Lokalplan nr. 04.053

For et område til boligformål og hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål ved Kirkemarken i Ølstrup.

RINGKØBING KOMMUNE, 11. april 2006



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	B
Lokalplanens indhold	C
Lokalplanens forhold til anden planlægning	I
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	N
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	O

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	2
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	2
§ 4 Udstykning	4
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8 Ubebyggede arealer	12
§ 9 Ledningsanlæg – herunder varmemforsyning	14
§ 10 Miljøbeskyttelse	16
§ 11 Grundejerforening	16
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	18
§ 14 Retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	19
Offentlig bekendtgørelse	19

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Teknisk Forvaltning af
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf 7525 1300

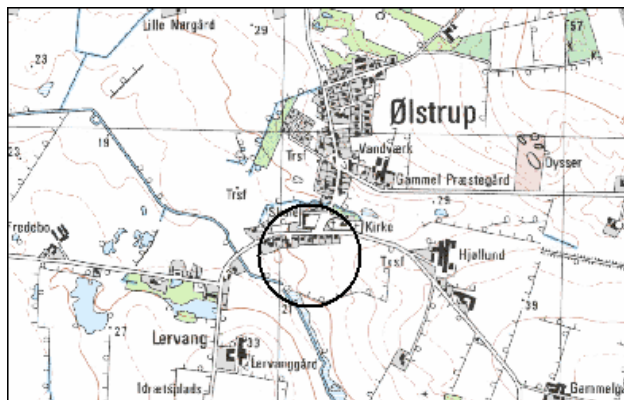
Lokalplan for et område i Ølstrup.

Arealanvendelse: boligformål og hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ølstrup - ved Kirkemarken, nordøst for Ølstrup Bæk og umiddelbart syd for boligbebyggelsen ved Byvejen.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af ovennævnte boligejendomme langs Byvejen, mod vest af nyt matrikelskel mod jordbrugsområde og af Ølstrup Bæk, mod syd af eksisterende matrikelskel og mod øst af nyt matrikelskel mod jordbrugsområde. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens bilag nr. 1.



Lokalplanområdets beliggenhed

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er en henvendelse fra Ølstrup Sogneforening og en grundejer, som ønsker at få udvidet området ved Kirkemarken, som er udlagt til boligformål på jordbrugsparceller.

Sogneforeningen har desuden ønsket, at lokalplanen skal åbne mulighed for bygge ud fra miljø- og energimæssigt forsvarlige principper med hensyn til materialer, opvarmning, genanvendelse af regnvand og udnyttelse af alternative energiformer m.m.

Der har tidligere været udsendt et forslag til lokalplan (lokalplan 04.044), der opfyldte Sogneforeningens oprindelige ønsker til hvor stort et areal, der skulle udlægges til nyt boligområde, men Fødevareministeriet nedlagde veto mod planen, da man fandt, at planen arealmæssigt var for omfattende i forhold til den forventelige befolkningsudvikling i Ølstrup og i forhold til det eksisterende dyrehold i Ølstrup området.

Arealudlægget blev derfor i den hidtil gældende lokalplan nr. 04.046 reduceret i forhold til det oprindeligt udlagte. Nu har der imidlertid vist sig et behov for yderligere udstykning af jordbrugsparceller, hvorfor der nu fremlægges et forslag, som i arealmæssigt omfang er lidt mindre end det tidligere i lokalplan 04.044 udlagte.

Af de i alt 4 grunde inden for det nyligt udlagte område er de 3 solgt og heraf én bebygget. Herudover er der en interesseret køber til en grund vest for det udlagte område.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ovennævnte ønsker. Desuden at sikre en fortsat visuel

kontakt til kirken fra syd, og at bebyggelseshøjden i lokalplanområdet tilpasses terræn og bebyggelseshøjden på bebyggelsen i det nordforliggende boligområde.

Lokalplanen skal fastlægge karakteren af bebyggelsen, som åben lav bebyggelse i grønne omgivelser og beskrive de miljø- og energimæssige forhold. Planen skal åbne mulighed for, at de enkelte byggerier i området kan opføres som bæredygtige projekter i en grøn struktur.

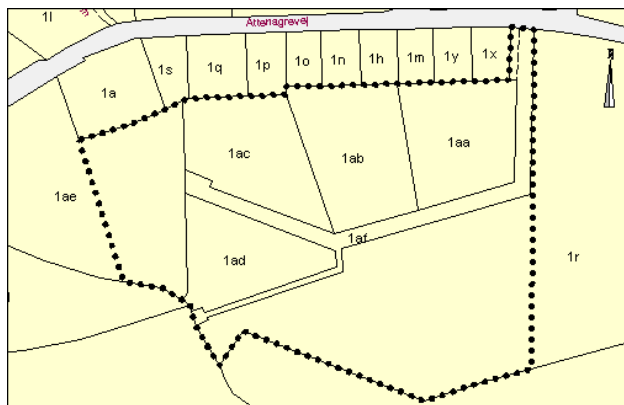
EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdet omfatter matr. nre. 1 aa, 1 ab, 1 ac, 1 ad, 1 af, del af 1 r samt del af 1 ae Degneboligen, Ølstrup.

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 45.700 m² (ca. 4,8 ha).

Området har hidtil været anvendt til boligformål, som ubebyggede boligparceller og til jordbrugsformål samt for en mindre del - til regnvandsbassin.



Lokalplanområdet

Zoneforhold

Hele området er beliggende i landzone.

Ejerforhold

Alle ejendomme er i privat eje.

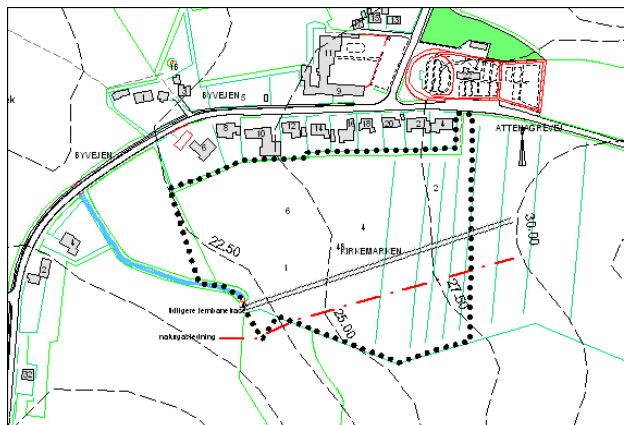
Landbrugspligt

Matr. nre. 1 r og 1 ae Degneboligen, Ølstrup er undergivet landbrugspligt i henhold til Landbrugsloven.

Terræn og beplantning

Ølstrup Bæk har sit forløb langs lokalplanområdets sydvestlige afgrænsning. Terrænet er faldende ned mod Ølstrup Bæk i vestlig, sydvestlig retning – et fald på ca. 7,5 m over en strækning på ca. 280 m.

Over områdets sydlige del har den nu nedlagte Ørnhøjbane haft sit tracé. Jernbanetracéet er fjernet, og det eneste synlige spor efter banen er en bro over Ølstrup Bæk. Hvis der skal bygges hvor jernbanetracéet har været, skal jordbundsforholdene undersøges nærmere.



Eksisterende forhold

Syd for og parallelt med det tidligere jernbanetracé er der nedgravet en naturgasledning. Ledningen er tinglyst på ejendommen og af servitutten fremgår det, at der ikke må bygges m.m. nærmere ledningen end 4 m.

Området fremstår åbent uden væsentlige beplantninger. Der er dog lidt spredt beplantning i skel til boligejendommene nord for lokalplanområdet og langs områdets sydlige afgrænsning.

Bebyggelse

Inden for lokalplanens område er der 1 boligbebyggelse - opført i 2004 i én etage uden udnyttelig tagetage og med et tilknyttet udhus.

De 8 ejendomme nord for området er bebygget med boliger i én etage uden udnyttelig tagetage. Bebyggelsen på Byvejen 6 er opført 1870 og er omfattet af Kommuneatlas Ringkøbing. Se herom **side L**. De øvrige 7 boliger er opført efter 1940 og er derved ikke omfattet af Kommuneatlasset.

Veje og stier

Vejadgangen til området sker i dag fra Kirkemarken, som er en privat fællesvej.

Inden for lokalplanens område er der udlagt areal til stiforbindelse fra Kirkemarken til den tidligere jernbanebro over Ølstrup Bæk. Uden for området er der langs Byvejen en dobbeltrettet cykelsti med forbindelse til henholdsvis Ølstrup stadion og Ølstrup Skole.

LOKALPLANENS INDHOLD

Området er søgt indrettet efter byøkologiske principper.

I lokalplanen indgår endvidere begrebet bæredygtighed. Bæredygtighed blev som begreb introduceret i den såkaldte Brundtlandsrapport udgivet af FN i 1987.

Byrådet vil som udgangspunkt administrere begrebet bæredygtig udvikling ud fra Brundt-

landskommissionens formulering i rapporten ”Vores fælles fremtid”:

”En udvikling som opfylder de nuværende behov uden at bringe fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov i fare.”

Bæredygtighed er det udtryk, som anvendes i forbindelse med en overordnet miljøindsats, som forsøger at løse én bestemt miljøopgave.

Byøkologi er en samlebetegnelse for den miljøindsats, som søger at løse mange miljøopgaver ét sted. Byrådet vil som udgangspunkt administrere begrebet byøkologi ud fra formuleringen i ”Byøkologiske anbefalinger” udarbejdet af Miljøministeriets rådgivende udvalg om byøkologi:

”En særlig miljøindsats, der med udgangspunkt i et konkret byområdes miljøtilstand og borgernes deltagelse søger at fremme helhedsorienterede løsninger på problemstillinger knyttet til områdets ressourceforbrug, miljøbelastning og naturindhold”.

I praksis vil byøkologiske projekter omfatte en integreret løsning. Flere af følgende initiativer vil typisk kunne indgå i en sådan løsning:

- Indførelse af energibesparende foranstaltninger
- Brug af vedvarende energiformer
- Reetablering af søer og vandløb
- Etablering af naturarealer og fremme af dyre- og planteliv i byen
- Giftfri pleje af byens friarealer
- Etablering af skole- og nyttehaver samt miljøvenlige gårdanlæg
- Indføjelse af foranstaltninger til reduktion af støj- og luftforurening fra trafik samt til forbedring af sikkerheden i trafikken
- Begrænsning af den motoriserede trafiks omfang i byerne og fremme af gang- og cykeltrafik samt kollektiv trafik
- Indførelse af vandbesparende foranstaltninger
- Indførelse af foranstaltninger til fremme af nedsivning af regnvand til grundvandet eventuelt med afledning til søer og lignende
- Indsats med henblik på minimering af affald
- Kildesortering, kompostering og genbrug af affald
- Anvendelse af miljø- og genbrugsvenlige materialer i byggeriet
- Genbrug af byggematerialer
- Inddragelse af ressourcebetragtninger i spørgsmålet om nedrivning med henblik på nybyggeri kontra bygningsbevaring.

Byrådet vil i administrationen af ovennævnte begreber anvende de til enhver tid gældende vejledninger og opnåede erfaringer.

Følgende elementer har været medvirkende til planens udformning og indhold:

- områdets synlighed fra syd/sydvest og i et vist omfang fra øst (beliggende på skråning ned mod Ølstrup Bæk),
- den visuelle kontakt til Ølstrup Kirke fra syd/sydvest,

- eksisterende terræn,
- omliggende bebyggelser,
- vejadgangsmulighed,
- anvendelse af sol- og jordvarme samt overfladevand og
- vurdering af bygningsmaterialers miljøbelastning.

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Lokalplanområdet er forbeholdt boligbebyggelse på jordbrugspareller til hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål.

Der må inden for lokalplanområdet ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel.

For at imødegå miljøkonflikter er der for jordbrugsparellerne fastsat bestemmelse om omfang og art af dyrehold. Endvidere, at den enkelte lodsejer skal sikre, at eventuel husdyrgødning opbevares og udspreddes på betryggende måde. Endelig er det fastsat, at driftsarealer ikke må tilplantes med skov. Kun læbælter og enkeltstående træer er tilladt.

Byrådet kan under nærmere præciserede forudsætninger tillade, at der ved jordbrugspareller etableres en virksomhed, der knytter sig til ejendommens anvendelse til dyrkning af afgrøder, dyrehold og dermed beslægtede aktiviteter.

Bebyggelse

Byrådet ser gerne at bebyggelsen inden for området virker indbyrdes harmoniske, eksempelvis i kraft af valg af samme facade og/eller tagmaterialer (mursten eller træ, tagpap, græstørv, strå, træspån eller tegl) samme taghældning eller lignende.

Boliger der opføres i området må kun opføres til helårsanvendelse. Der må på hver ejendom kun opføres én bolig for én familie.

Der må udover bolig opføres stalde, udhuse eller lignende til f.eks. dyrehold. Boligen skal placeres nærmest adgangsvejen til ejendommen inden for nærmere præciseret byggefelt. Driftsbygninger skal placeres i tilknytning til boligen – ligeledes inden for nærmere præciseret byggefelt – og ved indretning af stalde skal nærmere fastsatte afstandskrav til beboelse, skel m.v. overholdes.

Hver parcel skal opdeles i en boligdel og en driftsdel. Boligdelens andel af det samlede grundstykke skal mindst udgøre 700 m². Bebyggelsesprocenten må for boligdelen ikke overstige 25 og 10 for driftsdelen. Det samlede areal inden for den enkelte ejendom må højst udgøre 500 m² – hvoraf boligens etageareal højst må udgøre 250 m².

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage og højden må ikke overstige 8,5 m. Såvel beboelsesbygninger som driftsbygninger tillades dog udført med trempel under forudsætning af, at facadehøjden ikke overstiger 3,6 m og den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 8,5 m. Stuegulvet må da ikke placeres mere end 1,0 m over omgivende terræn. Tage skal være symmetriske saddeltage og tagets vinkel skal være mellem 20° og 45°.

Fælles antennemast vil efter begrundet ansøgning eventuel kunne tillades opført med en større høj-

de end 8,5 m.

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.

Langs vej A-B-C og Ølstrup Bæk fastlægges der byggelinier. Langs vej A-B-C fastlægges en byggelinie på 5 m fra vejskel og langs Ølstrup Bæk fastlægges en byggelinie på 5 m regnet fra øverste vandløbskant.

Samtlige bygninger inden for lokalplanens område skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retningen af den vej, parcellen har adgang fra. Boligbebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl i byggelinie.

Kabelskabe skal anbringes bag vejskel og om muligt placeres i beplantningsbælter eller levende hegn.

Det skal ved placering og udformning af bebyggelse tilstræbes, at bygningshøjder og afstande til anden bebyggelse og beplantningsbælter ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.

Bebyggelse skal opføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne. Som udgangspunkt må der til udvendige bygningssider og tage ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Synlige aftrækskanaler og skorstene må således ikke udføres i reflekterende overflader. Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas ligesom solfangere og solcelleanlæg tillades opsat efter konkret vurdering. Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens facade eller tag.

Der skal anvendes materialer, hvis samlede miljøbelastning er lav. Belastningen vil bl.a. blive vurderet på energi- og ressourceforbrug til produktion og transport samt materialernes holdbarhed, anvendelse og mulighed for genbrug.

Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes pandeplader og stålplader. Facader skal opføres i mursten, træ eller andre naturlige materialer, der findes arkitektonisk acceptable i området. Murene må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Tage skal dækkes med tagpap, tegl, græstørv, strå, træspån eller tilsvarende materialer, der vil kunne indpasses i området. På sydvendte facader og tagflader må glas anvendes som facade- og tagmateriale i den udstrækning de indgår som en del af et solvarmeanlæg – eksempelvis som udestue, solvæg eller lignende.

Der må ikke anvendes plastmaterialer, og tage, som skal fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl.

Carporte og udhuse mindre end 35 m² skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til. For driftsbygninger, garager og udhuse på mere end 35 m² gælder endvidere, at tagformen skal harmonere med den tilknyttede bebyggelse.

Døre, vinduer og facadebeklædninger skal udføres i træ eller andre naturlige produkter, som opfylder planens målsætning om bæredygtighed. Træ skal behandles med trætjære, linolie el. lign. og efterbehandles med linolie, linoliebaserede malings-produkter eller andre bæredygtige produkter. Døre, vinduer og facadebeklædninger kan endvidere udføres i træsorter som robinie, lærk, douglasgran, cedertræ og lignende selvimprægnerende træsorter. Såfremt dør-, vindues- og facadepartier indgår som et væsentligt bæredygtigt element i bebyggelsen vil byrådet tillade at disse udføres i andet materiale end træ - dog ikke i plasticmateriale.

Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra og dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt og/eller sort, med mindre byrådet tillader andre farver.

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

Der er herudover fastsat en række bestemmelser for opsætning af baldakiner og markiser, skiltning og belysning af skilte samt for antenner.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der udlægges areal til ny adgangsvej afsluttende med en vendeplads. Vejen udlægges i en bredde af 10 m og vendeplads i en bredde af minimum 14 m.

Generelt gælder det inden for lokalplanområdet, at faste overflader søges minimeret – dels for at mindske ressourceforbrug, dels for at skabe mulighed for at regnvand kan nedsives. Vejen skal derfor kun anlægges i en bredde af 6 m.

Ved vejtilslutning af den nye adgangsvej til Attenagrevej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 2,5 m x 95 m.

Den nye adgangsvej udlægges som private fællesvej. Fra hver enkelt ejendom må der etableres indtil 2 overkørsler i en bredde af højst 4 m eller én dobbelt overkørsel i en bredde af højst 7 m.

Boligveje skal ved belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde. Boligvejene samt indkørsler og vejarealer på egen grund må kun befæstes med grus, stenmel, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten eller anden fast belægning efter nærmere godkendelse.

Eventuelle stier må anlægges i grus eller tilsvarende materiale. 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.

Ved etablering af boligbebyggelse skal der reserveres areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig, ved erhvervsbebyggelse mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² etageareal til virksomhedsformål. Al parkering skal ske på egen grund. Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af byrådet efter gældende regler og anvisninger for sådanne anlæg.

Parkeringsarealer må kun befæstes med grus, stenmel, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten

eller anden fast belægning efter nærmere godkendelse.

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

Lokalplanens udformning bygger på, at tagvand og overfladevand bortledes til størst mulig genanvendelse. Nye vandbærende kanalanlæg samt søer og regnvandsbassiner kan tillades efter en godkendt vandløbsplan for det enkelte delområde eller samlet for hele lokalplanområdet. Øvrige terrænændringer af enhver art må kun finde sted i særlige tilfælde.

I naboskel skal der plantes levende hegn. Dyrhegn tillades opsat omkring driftsarealer – opsat som trådhegn og/eller el-tråd.

Hegning og beplantning skal udføres så den skaber læ for såvel bebyggelsen som bebyggelsens opholdsarealer og således, at den ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.

Langs begge sider af den nye adgangsvej skal der plantes egnstypiske og løvfældende træer. Træerne skal fremstå opstammede og plantes i en indbyrdes afstand af ca. 10 m.

Belysning af interne boligveje, stier og fælles 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.

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.

Arealer mellem vejskel og byggelinier må ikke benyttes til parkering, oplag, skiltning, reklamering eller lignende.

Arealer, der grænser op til Ølstrup Bæk, må ikke anvendes til løsdrift med mindre, der sættes forvarligt hegn langs med og mindst 2 m fra øverste vandløbskant.

Udstykning m.m.

Jordbrugsparceller skal mindst være 5.000 m² og højst 10.000 m². Boligen må ikke frastykkes som selvstændig ejendom. Boligen skal således stedse være beliggende på samme matrikel som ejendommens driftsbygninger. Af udstykningsplan skal det fremgå, hvorledes den enkelte grund tænkes anvendt – opdelt i henholdsvis en boligdel og en driftsdel. Boligdelen skal som minimum udgøre 700 m², og skal være beliggende umiddelbart ud mod adgangsvejen til ejendommen.

Nye regn- og spildevandsledninger skal udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Tagvand kan indtil andet er bestemt tilsluttes nedsivningsanlæg. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning og fælles radio- og TV-antenneanlæg.

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand kan til eksempelvis toiletskyl, bilvask og vanding ske ved opsamlet regnvand. Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

Der må ikke installeres el-opvarmning.

Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og sti og må ikke være til gene i forhold til omgivelserne. Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

Lokalplanen forudsætter, at der etableres en grundejerforening for samtlige ejere af nye parceller inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af bl.a. ovennævnte fælles veje, stier, vandløb, beplantninger, arealer og øvrige fællesanlæg - herunder fælles radio- og TV-antenneanlæg. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at byrådet ikke i kraft af denne plan kan kræve, at den enkelte bygherre og grundejer inden for lokalplanområdet bygger, anlægger og driver den enkelte ejendom efter bæredygtige principper ud over hvad planen foreskriver, men byrådet vil appellere til at den enkelte bygherre rekvirerer den af Ringkøbing Kommune udarbejdede pjece ”Miljøvenligt Byggeri – Råd og vejledning”, så man kan se, hvordan byrådet ønsker planens intentioner ført ud i livet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lovbestemmelser o. lign.

Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5 a, 5 b og 16)

Lokalplanens område er ikke beliggende i kystnærhedszone og er således ikke omfattet af planlovens bestemmelser for planlægning i kystnærhedszonen.

Planlægning til butiksformål (Planlovens §§ 5 c, 5 d og 16)

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af detailhandelsbutikker.

Naturbeskyttelse (Naturbeskyttelseslovens §§ 3, 4, 8, 12, 15, 16, 17, 18 og 19)

Næsten hele lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser omkring kirker. Af Naturbeskyttelseslovens § 19 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.

Umiddelbart syd for lokalplanens område er der herudover et mindre moseområde, syd for broen over Ølstrup Bæk, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Af lovens § 3 fremgår det, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og overdrev.

Syd for broen over Ølstrup Bæk (ved det tidligere jernbanetracé) er bækken udpeget som beskyttet. Af Naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af åløb fremgår det, at der ikke må foretages ændring af vandløb eller dele af vandløb, der af miljøministeren efter indstilling fra amtsrådet er udpeget som beskyttede. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb.

Regionplanlægning – Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt

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

Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997

Lokalplanområdet er beliggende i Ølstrup by, der i kommuneplanen er udpeget som center for Ølstrup Sogn.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. **Ø3** - jf. tillæg nr. 32 - og område **J2**.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område **Ø3** gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål.

Der kan i området højst opføres 4 boliger på tilhørende jordbrugsparceller.

- b. Området skal forblive i landzone, men Byrådet er landzonemyndighed, jfr. planlovens § 35, stk. 1.

- c Hver parcel opdeles i én boligdel (min 700 m²) og én driftsdel.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for boligdelen og 10 for driftsdelen.

- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tag-etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.

- e. Der skal i en lokalplan optages bestemmelser om afskærmende beplantning, afstand til anden beboelse, arten og mængden af husdyrhold m.m. til imøde-gåelse af miljøkonflikter.

- f. Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak og vandforsyning.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område **J2** gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.

- b. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Siloer i tilknytning til landbrugsejendomme dog 15 m.
- c. I område **J2** kan der indenfor hver af de særligt afmærkede områder A og B opstilles max. 3 nye store vindmøller og indenfor område C max. 2 nye store vindmøller med en totalhøjde på max. 100 m fra jordplan til vingspids i højeste lodrette position.

Hver af de nye store vindmøller skal have en opstillet effekt på 1-1,65 MW.

Opstilling af nye store vindmøller i de afmærkede områder kan ikke finde sted før der er udarbejdet en lokalplan for det enkelte område på grundlag af retningslinjerne i hovedstrukturen.

- d. I område **J2** kan opstilling af nye vindmøller kun tillades i forbindelse med udskiftning af eksisterende møller på de på hovedstrukturkortet viste placeringer.
- e. Eksisterende enkeltstående møller kan suppleres med yderligere nye møller, så de udgør en gruppe på max. 3 møller, hvor afstandsforhold og forholdene i øvrigt tillader det.
- Byrådet vil efter individuel vurdering anbefale møller med en totalhøjde på max. 75 m fra jordplan til vingspids i højeste lodrette position.
- f. Husstandsmøller kan tillades opstillet ved de enkelte ejendomme iht. hovedstrukturen.
- g. Øvrige betingelser for opstilling af vindmøller fastsættes i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanens hovedstruktur.
- h. Ved opstilling af vindmøller i **J2** skal den af Trafikministeriets godkendte plan til sikring af indflyvningen på Stauning Lufthavn respekteres.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner, men er ikke i overensstemmelse med rammeafgrænsningen mellem område **Ø3** og **J2**. Der er derfor udarbejdet et tillæg (**nr. 48**) til Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplaner - lokalplan 04.046

I forhold til den eksisterende lokalplan er der foretaget følgende ændringer:

- området er udvidet i vestlig og sydlig retning,
- der er åbnet mulighed for udstykning af yderligere 3 grunde til boliger på tilhørende jordbrugsparceller,
- formålsbestemmelser om at sikre, at områdets beboere får adgang til Ølstrup Bæk og sikre kulturhistoriske spor i landskabet er udtaget,
- bestemmelse om udlæg af intern sti til Ølstrup Bæk er udtaget,
- bestemmelser om materialer, byggelinier og træplantning langs intern sti er udtaget,
- intern sti er fjernet fra bilag nr. 2,
- udstykning og byggefelt for driftsbygninger på parcel syd for adgangsvej er ændret på bilag nr. 2,

- udstykning og byggefelter for de 3 nye grunde er angivet på bilag nr. 2,
- nyt regnvandsbassin er angivet på bilag nr. 2.

Sektorplaner

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis dagrenovationsregulativ og regulativ for erhvervsaffald – Ringkøbing Kommune.

Dagrenovationsregulativet omfatter bortskaffelse af alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger, herunder haveaffald, storskrald og miljøfarligt affald.

Erhvervsaffaldsregulativet omfatter håndtering af fast og flydende erhvervsaffald af enhver art, herunder genanvendeligt affald. Flydende stoffer, som lovligt kan afledes via kloaksystemet, er ikke omfattet.

Varmeplan

Der er mulighed for naturgasforsyning fra ledning i Byvejen - henholdsvis fra ledning syd for lokalplanområdet. Der er ingen tilslutningspligt.

Spildevandsplan

Kloaktilslutning skal godkendes af byrådet. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger på egen grund udføres som separate ledninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Ølstrup Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes af Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning (RAH).

Kirkebeskyttelse

Aftale om forbedring af beskyttelsen af Ølstrup Kirke

Hele lokalplanområdet er omfattet af aftalen og er beliggende indenfor beskyttelseszone I og II (se i øvrigt s. N - Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder).

Ringkøbing Provsti og Ølstrup Menighedsråd har i forbindelse med udarbejdelse af den oprindelige lokalplan tilkendegivet, at de ikke har bemærkninger til forslag om udbygning af boligområde syd for Byvejen.

Kommuneatlas

I Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune er samtlige bygninger, der er opført før 1940, registreret og kortlagt med henblik på at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkelt bygning fastlægges registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper: Høj bevaringsværdi (karakter 1-3), middel bevaringsværdi (karakter 4-6) og lav bevaringsværdi (karakter 7-9).

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

Inden for lokalplanens område er der ingen bebyggelser, der er opført før 1940.

Umiddelbart nord for området er ejendommen Byvejen 6 (matr. nr. 1 a) omfattet af Kommuneatlas Ringkøbing. Bebyggelsen er opført i 1870, men er så væsentligt ombygget, at der ikke er fastsat en bevaringsværdi. De øvrige bebyggelser er opført efter 1940 og er således ikke vurderet.

Miljøforhold

Dyrehold

Dyrehold inden for området er omfattet af Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke-erhvervsmæssigt dyrehold m.m. byrådet har i henhold til bekendtgørelsens § 4 og Planlovens § 15 fastlagt omfang af dyrehold, og i henhold til bekendtgørelsens § 6 fastlagt nedenævnte afstandskrav for placering og indretning af stalde m.m.

Ved nybygning, tilbygning og ændret anvendelse af stalde og lignende indretninger til dyr, samt møddinger og åbne beholdere til husdyrgødning skal følgende afstande som minimum overholdes:

Til vej- og naboskel:	15 m
Til vandløb (herunder dræn) og søer:	15 m
Til nabobeboelse:	20 m
Til enkelt vandindvindingsanlæg:	25 m
Til fælles vandindvindingsanlæg:	50 m

Støj fra virksomheder

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 Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

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

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

Tabel for virksomhedsstøj målt indendørs i dB(A).

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

Jordforurening

Ingen af de berørte ejendomme inden for lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

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.

MILJØVURDERING

Forslaget til lokalplanen og det tilknyttede kommuneplantillæg er blevet gennemgået (screenet) af byrådet med henblik på at afgøre, om der er grund til at foretage en miljøvurdering af planforslagene. Gennemgangen er foretaget ud fra nærmere fastlagte kriterier og emner fastlagt i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådet har ved gennemgangen ikke fundet, at der er grund til at foretage en miljøvurdering af planforslagene, da de gennemgåede miljøforhold/miljøkrav enten er indarbejdet i planerne eller vurderes ikke at ville medføre en væsentlig indvirkning på lokalplanområdet og omgivelserne.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. I henhold til Landbrugslovens § 7 kan ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, kun ske såfremt Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt har meddelt tilladelse hertil.
2. I henhold til fredningskendelse skal Fredningsnævnet for Ringkøbing Amt godkende enhver ændring af arealer berørt af kirkefredningen.
3. I henhold til "Aftale om forbedring af beskyttelsen af Ølstrup Kirke" må der ikke uden tilladelse fra Ribe Stiftsøvrighed og Ringkøbing Amt foretages bebyggelse, beplantning, ændringer i terræn m.m. beliggende i zone I, og opføres bygværker med en højde på mere end 8,5 m, når de er beliggende i zone II.
4. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 jf. § 65 må der ikke uden tilladelse fra Ringkøbing Amt opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra Ølstrup kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.
5. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 jf. § 65 må der ikke uden tilladelse fra Ringkøbing

Amt foretages ændringer i tilstanden af heder, moser og lignende, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev samt vandløb eller dele af vandløb, der er udpeget som beskyttede. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb.

6. I henhold til naturbeskyttelseslovens § 21 må der i det åbne land ikke uden tilladelse fra Ringkøbing Amt anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Det er dog tilladt at opsætte virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande. Endvidere at opsætte mindre oplysningsskilte vedrørende næringsdrift eller virksomhed opsat på egen ejendom eller ved indkørsel til egen ejendom fra nærmeste offentlige vej eller private fællesvej.
7. I henhold til Museumslovens § 24 skal Ringkøbing Museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, underrettes af byrådet henholdsvis amtsrådet. Byrådet skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.
8. I henhold til Jordforureningslovens § 8 må ejere, der har modtaget underretning om kortlægning jf. § 12, stk. 1, ikke uden tilladelse fra Ringkøbing Amt ændre anvendelse af det kortlagte areal til formål som bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

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 21. januar 2006 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 20. januar 2007.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af § 15 i lov om planlægning (planloven), hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre nye arealer til boligformål,
- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål på jordbrugsparceller til hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål,
- at muliggøre begrænset dyrehold af ikke-erhvervsmæssig karakter,
- at sikre, at jordbrugsparceller bliver udstykket med en størrelse, der er mindst 5.000 m² og højst 10.000 m²,
- at sikre, at området kan udbygges ud fra bæredygtige principper hvad angår områdets indretning, bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og opvarmning, nedsivning og genanvendelse af regnvand, udnyttelse af solvarme, minimere faste overflader og terrændringer m.m.,
- at sikre, at forbrug af ressourcer og påvirkning af det ydre miljø begrænses såvel ved projektering, udførelse som ved den senere anvendelse og drift af området,
- at fastsætte retningslinier for håndtering af regnvand herunder at sikre, at det befæstede areal i videst muligt omfang minimeres af hensyn til nedsivning af regnvand, og at regnvand, hvor det er muligt, ledes til åbne grøfter eller kanaler,
- at fastsætte retningslinier for etablering af sol-

fanger- og solcelleanlæg,

at fastlægge bebyggelsens placering og omfang,

at sikre, at der kan etableres vejadgang fra Attenagrevej,

at sikre, at vejnettet udformes trafiksikkert,

at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering,

at sikre, at boligområdets daglige drift og vedligeholdelse overdrages til en grundejerforening,

at fastholde området i landzone.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

1 aa, 1 ab, 1 ac, 1 ad, 1 af, del af 1 ae samt del af 1 r Degneboligen, Ølstrup samt alle delnumre, som efter 3. januar 2006 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Zoneforholdet fastholdes.

De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsesdelen forrest i lokalplanen.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

3.2 Inden for området må der ikke udføres no-

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.

gen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.

Inden for området må der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.

- at virksomheden 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.

3.3 Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel.

3.4 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål på jordbrugspareller til hobbyprægede, jordbrugsmæssige formål (ikke-erhvervsmæssigt dyrehold).

3.5 Der må inden for lokalplanområdet højst opføres 7 boliger på tilhørende jordbrugsparcel.

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

Boliger må kun opføres som helårsbeboelse.

Af hver enkelt parcel skal minimum 700 m² anvendes i tilknytning til boligen og restarealet anvendes i forbindelse med driftsdel (se § 4 stk. 4.2).

3.6 På hver ejendom må der udover bolig opføres stalde, udhuse eller lignende til f.eks.

dyrehold.

På hver ejendom må der maksimalt være 1 ko med tilhørende kalve, eller 2 stykker andet kvæg, eller 2 heste med tilhørende føl, eller 1 so med smågrise under 11 uger, eller 5 får med lam, eller 5 geder med kid. Endvidere 15 høns, 2 voksne hunde med hvalpe under 18 uger eller tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold efter miljømyndighedens nærmere beregning og godkendelse. Der må ikke forefindes kødædende pelsdyr (se redegørelsens **side M**).

- 3.7 Ejendommene kan, udover til bolig og dyrehold, anvendes til havebrug og dyrkning af afgrøder, herunder frugttræer.

Ejendommenes driftsarealer må ikke tilplantes som skov. Kun læbælter og enkeltstående træer er tilladt.

- 3.8 Den enkelte lodsejer skal sikre, at eventuel husdyrgødning opbevares og udspredes på betryggende måde. Overskydende gødning skal bortskaffes i overensstemmelse med de af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte retningslinier herom.
- 3.9 Byrådet kan tillade, at der etableres sådan virksomhed, der knytter sig til ejendommens anvendelse til dyrkning af afgrøder, dyrehold og dermed beslægtede aktiviteter, når de i **stk. 3.2, 3.3, 3.6 og 3.7** anførte forudsætninger er overholdt.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal ske i princippet som vist på vedhæftede bilag nr. 2.
- 4.2 Ingen grund til jordbrugspareller må udstykkes med et areal, der er mindre end 5.000 m² og større end 10.000 m².

Boligen må ikke frastykkes som selvstændig ejendom. Det vil sige at boligen stedse skal være beliggende på samme matrikel

som ejendommens driftsbygninger.

Af udstykningsplan skal det fremgå hvorledes den enkelte grund tænkes anvendt - opdelt i henholdsvis en boligdel og en driftsdel. Boligdelen skal som minimum udgøre 700 m², og skal være beliggende umiddelbart ud mod adgangsvejen til ejendommen.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der skal udlægges areal til ny adgangsvej A-B-C i en bredde af 10 m og med anlægsbredde på 6 m afsluttende med vendeplads i en bredde af minimum 14 m og anlægsbredde på minimum 12 m. Adgangsvejen skal placeres som vist på bilag nr. 2.

Vej A-B-C udlægges som privat fællesvej.

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

Kommuneplanen foreskriver, at den detaljerede planlægning skal sikre, at kørehastigheden i boligområderne kan nedsættes af hensyn til de lette trafikanter.

Boligveje samt indkørsler og vejarealer på egen grund må kun befæstes med grus, stenset, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten eller anden fast belægning efter byrådets nærmere godkendelse.

Dette ud fra en æstetisk vurdering og et ønske om at regnvand skal kunne sive ned i jorden til grundvandet og ikke bortledes via miljøomkostlige kloakledninger.

- 5.3 Eventuelle stier må kun anlægges i grus eller tilsvarende materiale.

Se bemærkninger til 5.2.

- 5.4 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.

- 5.5 Fra hver enkelt ejendom må der etableres op til 2 overkørsler pr. ejendom - i en bredde af højst 4,0 m hver eller én dobbelt overkørsel i en bredde af højst 7,0 m - efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 5.6 Al form for parkering skal ske på egen grund.

Ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.

- 5.7 Ved etablering af boligbebyggelse skal der

reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig.

- 5.8 Ved etablering af virksomhed, som anført i § 3 stk. 3.2 og 3.9 skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² etageareal til virksomhedsformål.

Byrådet kan ved særlige virksomhedstyper kræve et større antal p-pladser.

- 5.9 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.

- 5.10 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

En standardbestemmelse der skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler i andre områder end i erhvervsområder.

- 5.11 Parkeringsarealer må kun befæstes med grus, stenmel, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten eller anden fast belægning efter byrådets nærmere godkendelse.

Se bemærkninger til 5.2.

- 5.12 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Vej A-B-C: 5 m fra vejskel

- 5.13 Ved vejtilslutning af vej A-B til Attenagrevej skal der sikres oversigtsareal med en udstrækning på minimum 2,5 x 95 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Hver parcel skal opdeles i en boligdel og en driftsdel. Boligdelens andel af det samlede

grundstykke skal mindst udgøre 700 m² (se § 4 stk. 4.2).

Driftsdelen skal udgøre hovedparten af grundstykket (mere end 50% af grundstykkets areal).

Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 for boligdelen og 10 for driftsdelen. Det samlede etageareal inden for den enkelte ejendom må højst udgøre 500 m² - hvoraf boligens etageareal højst må udgøre 250 m².

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.

- 6.2 Bebyggelse må 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.

Byrådet kan efter konkret vurdering af begrundet ansøgning tillade en mindre afvigelse, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet (ud fra eventuelle krav i henhold til miljølovgivning eller anden lovgivning).

- 6.3 Såvel beboelsesbygninger som driftsbygninger tillades udført med trempel under forudsætning af, at facadehøjden ikke overstiger 3,6 m og den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 8,5 m (se stk. 6.2).

- 6.4 Stuegulv i beboelsesbygninger med trempel må ikke placeres mere end 1,0 m over omgivende terræn.

- 6.5 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Niveauplan fastsættes normalt som gennemsnittet af terrænhøjden ved bebyggelsens 4 hushjørner. Flere niveauplaner fastsættes normalt kun hvor bebyggelse placeres på skrånende terræn.

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

lementet.

- 6.6 Alle tage skal udformes som symmetriske sadeltage.

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 45°.

Byrådet kan dog tillade andre tagformer og taghældninger for garager, carporte, udhuse og lignende bygninger (se § 7 stk. 7.4).

- 6.7 Boligbebyggelse skal opføres inden for det på bilag nr. 2 anførte byggefelt i en afstand af højst 35 m fra nærmeste vejskel fra den vej, hvor ejendommen har adgang fra og minimum 5 m fra naboskel (se § 5 stk. 5.14).

Driftsbygninger skal opføres i tilknytning til ejendommens boligbebyggelse og i en afstand af højst 40 m fra nærmeste vejskel fra den vej, hvor ejendommen har adgang fra og minimum 5 m fra naboskel (se § 5 stk. 5.14).

Ved nybygning, tilbygning og ændret anvendelse af driftsbygninger for så vidt angår stalde og lignende indretninger til dyr, samt møddinger og åbne beholdere til husdyrgødning skal nedennævnte afstande som minimum overholdes:

Til vej- og naboskel:	15 m
Til vandløb (herunder dræn) og søer:	15 m
Til nabobeboelse:	20 m
Til enkelt vandindvindingsanlæg:	25 m
Til fællesvandindvindingsanlæg:	50 m

- 6.8 Langs Ølstrup Bæk må der ikke opføres bebyggelse inden for en afstand af 5 m regnet fra øverste vandløbskant.
- 6.9 Samtlige bygninger inden for lokalplanens område skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retningen af den vej, parcellen har adgang fra.
- 6.10 Boligbebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vejen vendende fa-

gade eller gavl i byggelinie (se § 5 stk. 5.14) således at gadeforløbet understreges.

- 6.11 De til el- og telefonforsyning fornødne kableskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kableskabene skal - hvor det er muligt - placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.
- 6.12 Den i § 9 stk. 9.7 anførte antennemast, tillades opført med en af Byrådet nærmere fastsat højde og placering efter begrundet ansøgning.
- 6.13 Placering og omfang af al bebyggelse skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 6.14 Det skal ved placering og udformning af bebyggelse tilstræbes, at bygningshøjder og -afstande til anden bebyggelse og beplantningsbælter ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.

En standardbestemmelse der skal sikre, at kableskabe placeres i tilknytning til bebyggelse eller beplantning.

§ 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.
- 7.2 Bebyggelsens udformning og materialevalg, samt senere udvendig om- og tilbygninger, skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

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.

Til udvendige bygningssider og tage må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas. Byrådet vil endvidere tillade opsæt-

ning af solfangere og solcelleanlæg efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde (se **stk. 7.7**).

Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes pandeplader og stålplader.

Bygninger skal opføres med facader i mursten, træ eller andre naturlige materialer, der efter byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murene må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

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

Der må ikke anvendes plastmaterialer, ligesom tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl.

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

- 7.4 Driftsbygninger, garager og udhuse på mere end 35 m² skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

Carporte og udhuse mindre end 35 m² skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

- 7.5 Døre, vinduer og facadebeklædninger skal udføres i træ eller andre naturlige produkter, som opfylder planens målsætning om bæredygtighed. Træ skal behandles med trætjære, linolie el. lign. og efterbehandles med linolie, linoliebaserede malingsprodukter eller andre bæredygtige produkter.

Døre, vinduer og facadebeklædninger kan endvidere udføres i træsorter som robinie, lærk, douglasgran, cedertræ og lignende selvimpregnerende træsorter.

Såfremt dør-, vindues- og facadepartier indgår som et væsentligt bæredygtigt element i bebyggelsen vil byrådet tillade at disse udføres i andet materiale end træ - dog ikke i plasticmateriale.

- 7.6 Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra og dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt og/eller sort, med mindre byrådet tillader andre farver.

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

- 7.7 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens facade eller tag.

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

- 7.9 Ved opsætning af faste markiser skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur.

- 7.10 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.

Byrådet vil efter konkret vurdering tillade mindre skilte når det ikke er til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:

Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.

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

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

- 7.12 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. 9.7).

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Beplantning og belægning af de for området fælles friarealer samt vejarealer må kun ske efter en af byrådet godkendt samlet beplantnings- og belægningsplan for de nævnte områder.
- 8.2 Belægning på fællesarealer skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.
- 8.3 Beskæring og fornyelse af beplantning på fællesarealer må kun foretages efter en forud fra byrådet indhentet tilladelse. Byrådet kan i øvrigt i forbindelse med tilladelser stille vilkår om nyplantning (se § 12 stk. 12.1).
- 8.4 Hegning og beplantning skal udføres så den skaber læ for såvel bebyggelsen som bebyggelsens opholdsarealer og således, at den ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.
- 8.5 I naboskel skal plantes levende hegn.

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

Hegn i skel må ikke beskæres til en lavere højde end 1,8 m med mindre byrådet anviser en lavere højde i det enkelte tilfælde (se § 12 stk. 12.1).

Dyrehegn tillades opsat omkring driftsarealer - opsat som trådhegn og/eller el-tråd.

- 8.6 Langs Ølstrup Bæk må der ikke anbringes

bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art nærmere end 5 m fra øverste vandløbskant.

Arealer, der grænser op til Ølstrup Bæk, må ikke anvendes til løsdrift med mindre, der sættes forsvarligt hegn langs med og mindst 2 m fra øverste vandløbskant.

- 8.7 Langs begge sider af vej A-B-C skal der plantes egnstypiske løvfældende træer i en indbyrdes afstand af ca. 10 m eller i en anden afstand som byrådet kan acceptere. Træerne skal fremstå opstammede.
- 8.8 Nye vandbærende kanalanlæg til opsamling af regnvand samt søer og regnvandsbassiner kan tillades efter en af byrådet godkendt vandløbsplan for lokalplanområdet.
- 8.9 Øvrige terrænreguleringer af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må kun i særlige tilfælde finde sted og efter byrådets særskilte tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.10 Belysning af interne veje, stier og fælles opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur efter byrådets nærmere godkendelse.
- Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.
- 8.11 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til parkering, oplag, skiltning, reklamering eller lignende.
- 8.12 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.13 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved

oplagring af materialer skal overholdes.

- 8.14 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.

§ 9 LEDNINGSANLÆG – HERUNDER VARMEFORSYNING

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger og ledningsanlæg må kun udføres med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2 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.

Kloakering

- 9.3 Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Tagvand fra ny bebyggelse kan indtil andet er bestemt tillades tilsluttet nedsivningsanlæg.

Afvanding, overfladevand

- 9.4 Regnvand må opsamles og genanvendes – når dette sker i overensstemmelse med gældende regler for anvendelse af regnvand (se **stk. 9.5**).

Vandforsyning

- 9.5 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes almen vandforsyning (Ølstrup Vandværk).

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand - eksempelvis formål som toilet skyl, bilvask og vanding - kan ske ved opsamlet regnvand.

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

Anlæg for behandling af regnvand skal holdes totalt adskilt fra drikkevandsforsyningen jf. installationsnormerne.

Varmeforsyning

- 9.6 Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv forsyning som naturgas. Der er ikke tilslutningspligt.

Der må ikke installeres el-opvarmning.

Radio- og TV antenner

- 9.7 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnet/fibernet.

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.

En standardbestemmelse der skal sikre, at ny bebyggelse kan modtage radio- og TV kanaler fra fællesanlæg, så individuelle antenner derved kan undgås. Byrådet finder, at individuelle antenner virker skæmmende – såvel på den enkelte bebyggelse, som på den samlede bebyggelse i et område.

Renovation

- 9.8 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og sti og må ikke være til gene i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med

beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

§ 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 åben og lav boligbebyggelse (se **side M**).

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

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

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.

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

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye parceller inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 25% af områdets samlede bebyggelige areal er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at optage grundejere inden for lokalplanens område og øvrige tilgrænsende områder, som medlemmer.
- 11.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

I henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 13 kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse.

- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fælles veje, stier, vandløb, beplantninger, arealer og øvrige fællesanlæg - herunder fælles radio- og TV-antenneanlæg.
- 11.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.7 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, såsom fælles friarealer, fælles parkeringsarealer, interne veje og stier, vandløb m.v.
- 11.8 Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5 og 8 stk. 5.1, 5.7, 5.8, 8.5, 8.7 og 8.10 nævnte veje, parkeringsarealer, belysning, levende hegn og anden beplantning være etableret.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv kloak og kollektiv vandforsyning (se § 9 stk. 9.3 og 9.5).
- 12.3 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal det i § 9 stk. 9.7 anførte fælles radio- og TV antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

Kravet er i overensstemmelse med Planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12.

Byrådet kan endvidere 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.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 13.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. **04.046** samt eventuelle privatretlige til-

stands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nr. **04.046** aflyst.

§ 14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 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 tilstands-

servitutter, 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 10. januar 2006 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 11. april 2006.

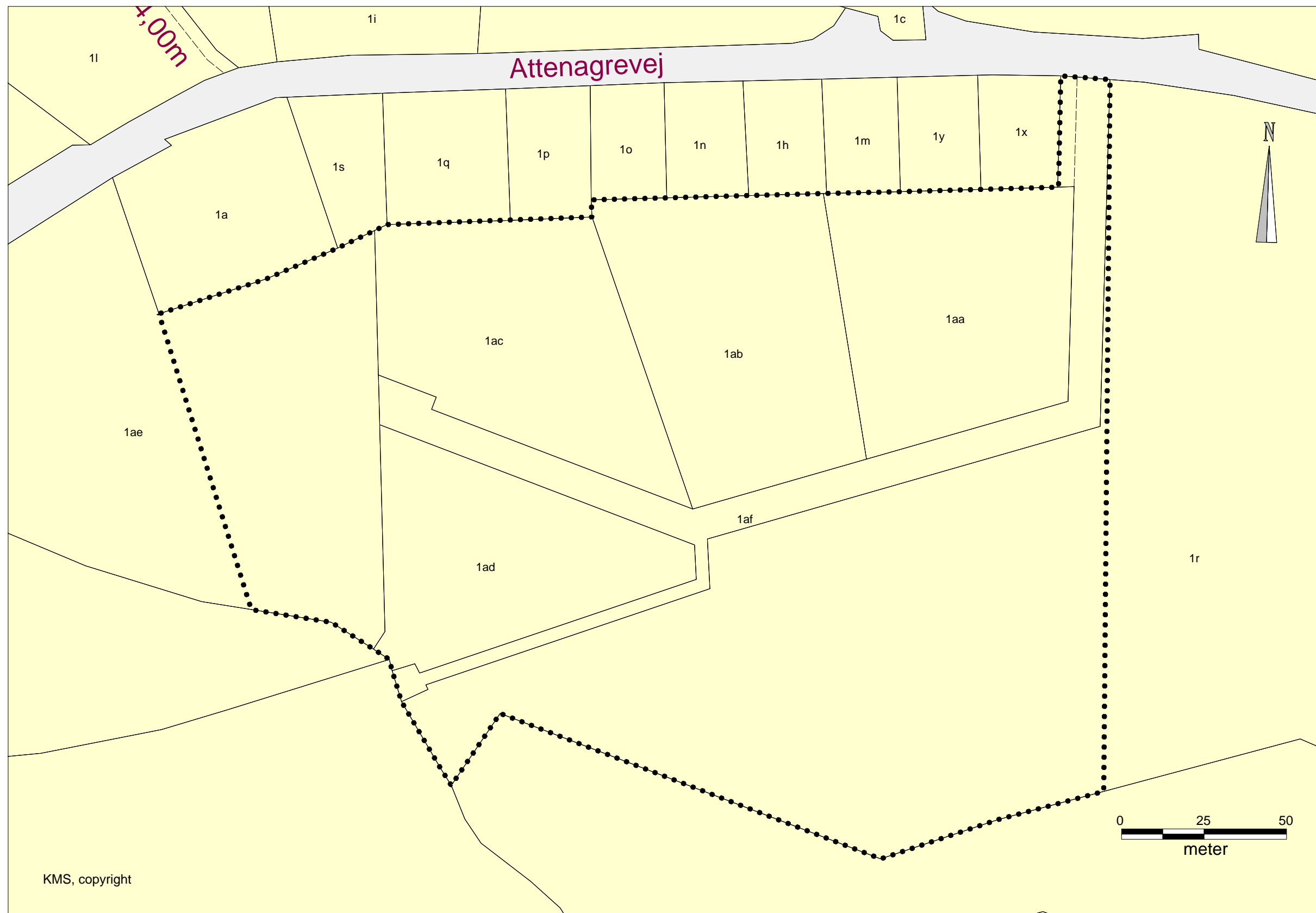
på Byrådets vegne

Hans Østergård
borgmester

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 21. januar 2006.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 29. april 2006.

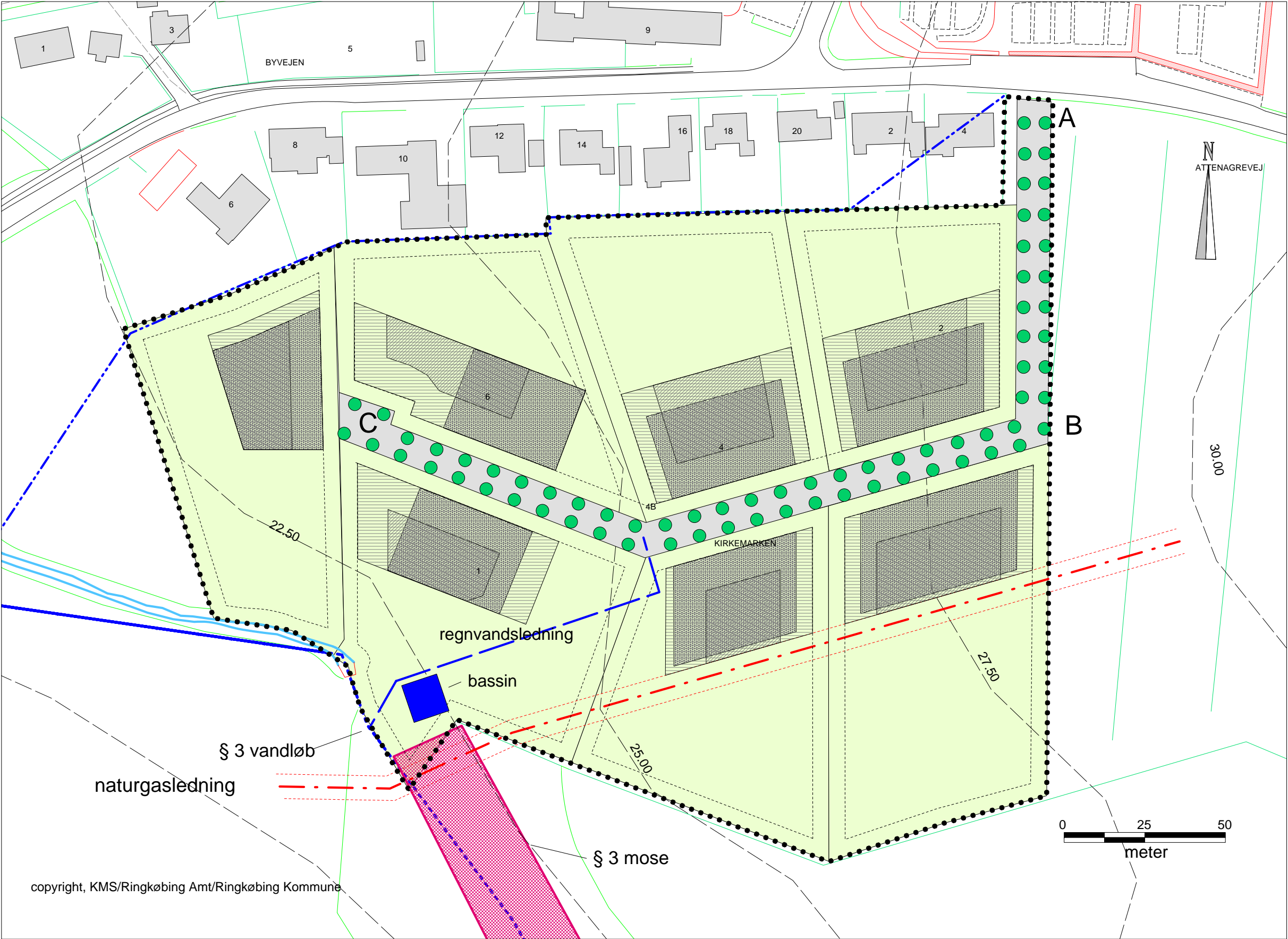


Mål 1 :1.250

..... Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 04.053

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- A** **B** Vej
- a** **b** Sti
- Nye skel
- - - Byggelinie
- Byggefelt bolig
- Byggefelt driftsbygninger
- Byggefelt staldbygninger o. lign.
- Ny beplantning
- Grønt område
- . - . - . Naturgasledning (ca. placering)
- . - . - . Vandledning (ca. placering)
- - - Højdekurver

Mål 1:1.250