

Lokalplan nr. 04.054 (tidligere Ringkøbing Kommune)

Notat til lokalplanen.

Der er konstateret en fejl i områdegænsen på kortbilag nr. 1-3.

Matr. nr. 38f og matr. nr. 39aa er ikke omfattet af lokalplan nr. 04.054.

Den 09.04.2019 er lokalplan nr. 04.054 delvis aflyst.

Det aflyste areal er i stedet omfattet af

**Lokalplan nr. 442 – for et område til erhvervsformål ved
Hovervej i Hee.**



Lokalplan nr. 04.054

For et område til erhvervsformål og blandet bolig- og erhvervsformål ved Hovervej/Holstebrovej i Hee.

RINGKØBING KOMMUNE, 12. december 2006



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	2
§ 4 Udstykning	3
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	4
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 8 Ubebyggede arealer	14
§ 9 Ledningsanlæg – herunder varmemforsyning	18
§ 10 Miljøbeskyttelse	19
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	21
§ 13 Retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
Offentlig bekendtgørelse	23

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

Bilag nr. 3: Bevaringsværdige forhold

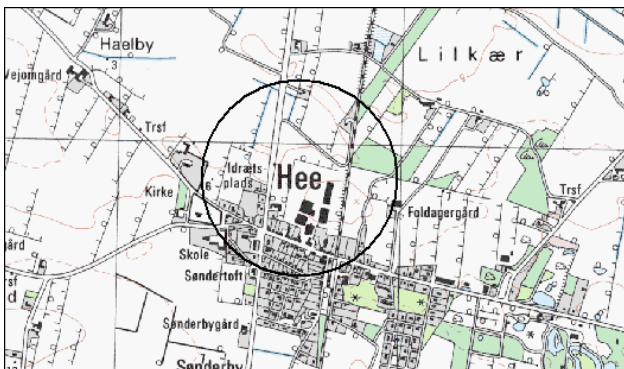
Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Teknisk Forvaltning af
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf 7525 1300

Lokalplan for et område i Hee.

Anvendelse: erhvervsformål og blandet bolig- og erhvervsformål

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Hee by - ved Hovervej umiddelbart øst for Holstebrovej.



Lokalplanområdets beliggenhed

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er en henvendelse fra Vestjyllands Andel, som ønsker at kunne udvide deres virksomhed i nord/nordvestlig retning.

Byrådet har endvidere et ønske om at sikre, de bevaringsværdige bygninger og sammenhænge, der er mellem de enkelte bebyggelser inden for lokalplanens område og at området gøres tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en udbygning af grovvarevirksomheden på en miljømæssig forsvarlig måde i forhold til følsomme anvendelser i og omkring erhvervsområdet og sikre, at de nye erhvervsarealer afgrænses af et beplantningsbælte. Desuden skal lokalplanen forebygge støjgener fra Holstebrovej og jernbanen.

Samtidig skal lokalplanen præcisere bevaringsbestemmelserne i den hidtidig gældende lokalplan, således at de bevaringsværdige huse, som med deres karakteristika præger området, sikres.

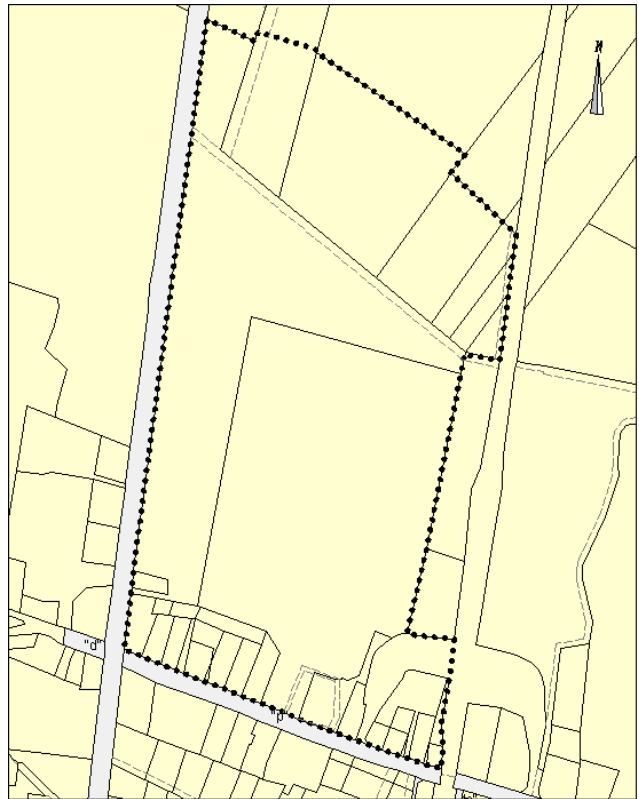
Bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan justeres i forhold til de nævnte ønsker.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDETOmrådets størrelse og anvendelse

Området afgrænses mod syd af Hovervej, mod øst af jernbanetracé og landbrugsarealer, mod nord af matrikel- og naturligt skel og mod vest af Holstebrovej.

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 112.300 m² (ca. 11,2 ha).

Området anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, erhvervsformål og landbrugsformål.



Lokalplanområdet

Zoneforhold

Området ligger i landzone.

Ejerforhold

Matr. nr. 126 Den Mellemste Del, Hee ejes af DSB. Øvrige ejendomme er i privat eje.

Landbrugspligt

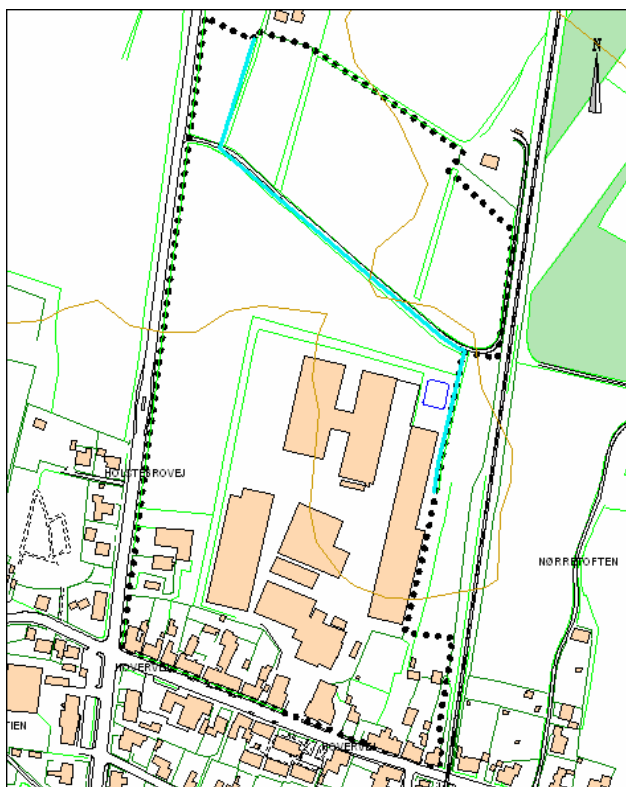
Matr. nre. 2 i, 5 k, 6 e, 8 b, 9 c, 38 a, 39 g, 39 u, 39 v og 39 ac af Den Mellemste Del, Hee er undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

Terræn og beplantning

Terrænet er overvejende jævnt og plant.

I området er der nogle markante skelbeplantninger omkring Vestjyllands Andel – især mod vest og nord. Herudover er der en markant beplantning i området sydøstlige del – mellem ”brugsbygningen” og ”andelens” halbygninger. Desuden er der nogle ”nord-syd gående” skelbeplantninger i den nordlige del af området og langs jernbaneterrænet i den sydlige del - og lidt spredte træplantninger i de enkelte ejendommers haver. Området som inddrages under lokalplanområdet ligger meget åbent uden beplantning i øvrigt.

I lokalplanområdets nordlige del løber der en bæk, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven, og i områdets østlige del er der et regnvandsbassin.



Eksisterende forhold

Bebyggelse

I området er der dels erhvervsbebyggelsen til Vestjyllands Andel, dels en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse og dels bebyggelser på to ejendomme, der er registreret som landbrug. Bebyggelserne er opført i 1-2 etager. Bygningshøjden på bebyggelserne inden for Vestjyllands Andels område varierer fra en højde på ca. 5 m til ca. 23 m. Herudover er der en skorsten med en højde på 75 m.

De fleste af bebyggelserne i området er i Kommuneatlas Ringkøbing vurderet til at have en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 5). En enkelt har en lav bevaringsværdi (bevaringsværdi 7) og nogle er slet ikke vurderet. Se endvidere **side L**.

Butiksbebyggelse

I området er der på Hovervej 21en nedlagt butik (tidligere Brugs) med et registreret butiksareal på 355 m².

Veje og stier

Vejadgangen til området sker i dag fra henholdsvis Holstebrovej og Hovervej.

Holstebrovej er en amtskommunal vej og havde ved sidste trafikmåling (i 2003) en årsdøgnstrafik på ca. 5.500 køretøjer på den aktuelle strækning. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af landevej i bymæssig bebyggelse - betragtes som relativt meget.

Hovervej er en kommunal hovedgade/fordelingsvej og havde ved sidste trafikmåling (i 2003) en årsdøgnstrafik på ca. 400 køretøjer målt på den aktuelle strækning. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af hovedgade og tilkørselsvej til bl.a. station og Hee Fiske- og Familiepark - betragtes som relativt lidt.

Inden for lokalplanens område er der ikke anlagt eller udlagt stiforbindelser.

LOKALPLANENS INDHOLD

Byrådets intentioner

Planen er i overensstemmelse med byrådets ønsker for erhvervsudviklingen i Hee. Byrådet ønsker, at udviklingen sker nord for Hovervej - primært mellem Holstebrovej og jernbanelinien - og at der omkring erhvervsarealerne etableres beplantning mod det åbne land.

Med udgangspunkt i Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune, fra 1993 ønsker byrådet at sikre de bevaringsværdige bebyggelser, som findes i området, og sikre deres indbyrdes samspil og de bevaringsmæssige sammenhænge de indgår i.

Endvidere at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse i området, og at fastholde og om muligt at forbedre bevaringsværdien for de bygninger, der er opført før 1940, (bygninger opført efter 1940 er ikke bevaringsvurderet) således at stationsby-/landsbykarakteren fastholdes.

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 fastlægger registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper: Høj bevaringsværdi (karakter 1-3), middel bevaringsværdi (karakter 4-6) og lav bevaringsværdi (karakter 7-9).

Bygninger, som i Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune, har en bevaringsværdi på 1-6 udpeges som bevaringsværdige. Bygninger med bevaringsværdi på 7-9 får ikke status som bevaringsværdige.

Som det fremgår af foregående side - under afsnittet bebyggelse - har de fleste af de bevaringsregistrerede ejendomme inden for lokalplanområdet en bevaringsværdi på 5 og en enkelt har bevaringsværdi 7.

Til bygninger med bevaringsværdi på 5 vil der ved fremtidig tilbygning, ombygning og lignende ændringer blive stillet skærpede krav, hvorimod der til bebyggelsen med bevaringsværdi 7 og til ikke bevaringsværdifastsatte bygninger generelt ikke vil blive stillet særlige krav.

De bevaringsværdige bebyggelsers oprindelige form og facadeudtryk skal fastholdes og eventuelt genskabes i forbindelse med fremtidige renoveringer/ombygninger. Herunder proportioner, facade-rytme, materialebrug i facader og tag, farvesætning og udførelse af bygningsmæssige detaljer, såsom vinduer, døre, porte, skorstene, gesimser, sokler og lisener.¹

Endvidere skal lokalplanen fastsætte anvendelsesbestemmelser for ejendommene. Anvendelsesbestemmelserne skal følge op på lokalplanens mål om at bevare det eksisterende landsbycentermiljø.

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder - benævnt I, II, III og IV.

Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Generelle bemærkninger

Eksisterende bebyggelse med bevaringsværdi 1-6 må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden byrådets tilladelse og vil kun i særlige tilfælde kunne opnå tilladelse til at blive nedrevet. Bebyggelse med bevaringsværdi 7-9, bebyggelse uden bevaringsværdi og senere tilbygninger til bebyggelse med bevaringsværdi 1-6 kan efter byrådets konkrete vurdering tillades nedrevet eller ombygget. Til- og ombygning af bebyggelse med bevaringsværdi 1-6 skal ske i harmoni med den oprindelige byggeskik på ejendommen.

Inden for lokalplanområdet må der højst opføres 1.200 m² til butiksformål.

Eventuel antennemast skal opføres inden for et af tre anførte delområder (delområde **I**, **II** eller **IV**) og tillades opført med en højde på indtil 10 m.

Delområde I - et område forbeholdt blandet bolig- og erhvervsformål

Inden for delområdet må bebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Efter konkret vurdering vil bebyggelsen kunne tillades opført i indtil 2 etager uden udnyttelig tagetage og med større højde end 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 ved åben, lav bebyggelse og 35 ved tæt, lav bebyggelse. Langs Hovervej skal al ny bebyggelse opføres med sydfacaden i den eksisterende facadelinie. Langs jernbanelinien må der - af hensyn til vibrationer og støj fra banen - ikke opføres boligbebyggelse inden for en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte.

Inden for delområdet må det samlede areal til butiksformål højst blive 700 m², og den enkelte butiks etageareal må højst blive 700 m² for dagligvarebutikker og tilsvarende højst 500 m² for udvalgswarebutikker.

Delområde II og III - områder forbeholdt erhvervsformål med begrænset forurening

Inden for delområderne må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Efter konkret vurdering vil bebyggelsen kunne tillades opført med større højde end 8,5 m, når det er teknisk eller produktionsmæssigt begrundet og ikke strider mod andre bestemmelser - herunder beskyttelse

¹ I dag er det langt fra alle de nye byggematerialer, der er velegnede til at vedligeholde de bevaringsværdige bygninger, og materialerne egner sig heller ikke alle sammen til det særlige klima og vejrlig ved den jyske vestkyst. Det stiller krav til både ejere, håndværkere og rådgivere, hvis den særlige bygningskultur, som bygningerne fra 1900-tallet er udtryk for, skal bevares.

For at give vejledning til hvordan man vedligeholder og ombygger de gamle huse kan der bl.a. henvises til Kulturarvsstyrelsens hjemmeside www.kuas.dk, med viderehenvisning til hjemmesiden www.sns.dk/byer-byg/infoblade-bygbevar. Endvidere kan der henvises til Center for Bygningsbevaring på www.bygningsbevaring.dk og til Bygningskultur Danmark på www.raadvad.dk.

af landsbykirker. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 40.

Det samlede areal til butiksformål må inden for delområderne II, III og IV maksimalt blive 500 m², og den enkelte butiks etageareal til salg af egne produkter højst blive 500 m².

Delområde IV - et område forbeholdt erhvervsformål med mindre belastende forurening

Inden for delområdet må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Efter konkret vurdering vil bebyggelsen kunne tillades opført med større højde end 8,5 m, når det er teknisk eller produktionsmæssigt begrundet og ikke strider mod andre bestemmelser - herunder beskyttelse af landsbykirker. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 40.

Det samlede areal til butiksformål må inden for delområderne II, III og IV maksimalt blive 500 m², og den enkelte butiks etageareal til salg af egne produkter højst blive 500 m².

Af lokalplanens § 7 fremgår hvilke krav, der stilles til om- og nybygning samt renovering.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Når delområde III ændrer anvendelse til erhvervsformål, påregnes eksisterende overkørsel - som bl.a. betjener Holstebrovej 108 – nedlagt, og erstattet af en ny overkørsel til Holstebrovej. Ny overkørsel – som alene erstatter den eksisterende overkørsels anvendelse - kan placeres efter vejmyndighedens nærmere godkendelse i punkt C eller uden for lokalplanområdet af en eksisterende overkørsel. Ved etablering af overkørsel som betjener såvel erhvervsområdet som Holstebrovej 108 m.fl. – skal den placeres inden for nærmere afgrænset område, som vist på lokalplanens bilag nr. 2. Ny adgangsvej - som betjener såvel erhvervsområdet som Holstebrovej 108 m.fl. - skal udlægges i en bredde på 8 m og placeres som vist på bilag nr. 2 i princip. Ny adgangsvej – som alene betjener Holstebrovej 108 m.fl. – skal udlægges i en bredde på 6m.

Hvis kørselsbehovet til- og fra den eksisterende foderstofsvirksomhed ændres markant eller ved ansøgning om indretning af særligt trafikskabende virksomhed i området, skal der foretages en konkret vurdering af til- og frakørselsforholdene, med henblik på at opretholde lovkrav og lignende til trafiksikkerheden samt miljøpåvirkningerne i omgivelserne.

Tilgængelighed for alle

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 og andre bevægelseshæmmede.

Ved projektering af adgangs-, sti- og parkeringsarealer i forbindelse med center- og ældreboligbebyggelse skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

Ubebyggede arealer

Grønne områder

Inden for delområde III må det på bilag nr. 2 viste grønne område kun anlægges i græs med spredte grupper af træer eller buske.

Hegning, beplantning og belægning

Langs afgrænsningen af erhvervsområdet skal der etableres beplantningsbælter og anden beplantning som vist på bilag nr. 2.

I naboskel skal plantes levende hegn. Inden for erhvervsområdet skal det levende hegn langs parkerings- og tilkørselsarealer suppleres af et fast og tæt hegn, således at lysgener fra billygter hindres.

Nye hegn mod Hovervej må udføres som levende hegn, hegnsmur i harmoni med den tilknyttede bebyggelse, stakit eller metalgitter med en højde på indtil 1 m.

Den eksisterende beplantning, som er vist på bilag nr. 2, skal bevares. Ved nybyggeri kan beplantningen dog fjernes i nødvendigt omfang, men kun såfremt der inden ibrugtagning af den nye bebyggelse er etableret et nyt plantebælte, også som vist på bilag nr. 2.

Terrænændringer

Terrænændringer må ikke finde sted.

Belysning og gadeinventar

Belysning af interne veje, stier, parkerings- og opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Inden for det udlagte erhvervsområde gælder krav om sti- og parkarmatur ikke for belysning af interne veje. Her må belysningen blot ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Gadeinventar skal udformes og placeres, så det medvirker til at understrege de bevaringsværdige bebyggelser og byrum.

Skiltning

Skiltning og reklamering - herunder opstilling af reklameflag og -vimpler - er ikke tilladt. Byrådet kan i forbindelse med butikker og erhverv dog efter konkret vurdering give tilladelse til skiltning, som ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne. Det vil typisk være skilte som facade- og udhængsskilte. Andre former for skiltning, som retter sig mod det åbne land, kræver tillige godkendelse amtets godkendelse efter naturbeskyttelsesloven. Omfanget af eksisterende lovlige skiltning kan opretholdes.

Byrådet kan i forbindelse med erhverv - efter konkret vurdering - give tilladelse til opstilling af 1 flagstang pr. virksomhed på nærmere fastsatte vilkår.

Tilgængelighed for alle

Ved projektering af fællesarealer i forbindelse med center- og ældreboligbebyggelse skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.

Andet*Vand og varme*

Vandforsyning til andre formål end 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. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Bebyggelse inden for området skal opvarmes ved kollektiv fjernvarmeforsyning, men efter særskilt tilladelse kan anvendes alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lovbestemmelser o. lign.

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

Lokalplanens område ligger ikke i kystnærhedszone.

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

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet eventuel butiksbebyggelse højst vil kunne udgøre 1.200 m², og dermed en uvæsentlig del af den samlede bebyggelse i området. Endvidere kan det anføres, at området til butiksformål er placeret direkte op til hovedgaden i Hee (Hovervej), og indgår som en del af byens centerområde.

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

I områdets nordlige del er der langs adgangsvejen til ejendommen Holstebrovej 108 og med afgrænsning i sydlig og nordlig retning en bæk, der er udpeget som beskyttet vandløb. 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.

Den sydvestlige del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser for kirkeomgivelser (naturbeskyttelseslovens § 19). Af lovens § 19 fremgår det, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen

Hvilke dele, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven fremgår af lokalplanens **bilag nr. 2**.

Regionplanlægning – Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt

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

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser.

Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997

Lokalplanområdet ligger i Hee, der er center for Hee Sogn.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for områderne He 1 og J 1.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område He 1 (Hee by) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet formål (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og

offentlige formål).

- b. Området skal forblive i landzone, men byrådet er landzonemyndighed, jf. planlovens § 35, stk. 1.
- c. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, 35 ved tæt, lav bebyggelse og 40 ved erhvervsbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål. Byrådet kan ved erhvervsbebyggelse i særlige tilfælde tillade en bebyggelsesprocent på 50.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- e. Ny erhvervsbebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg, der på tilfredsstillende måde renser spildevandet.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område J 1 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 området kan opstilling af nye vindmøller kun tillades i forbindelse med udskiftning af eksisterende møller på de på hovedstrukturkortet viste placeringer.
- d. 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 vingespids i højeste lodrette position.

- e. Husstandsmøller kan tillades opstillet ved de enkelte ejendomme iht. hovedstrukturen.
- f. Øvrige betingelser for opstilling af vindmøller fastsættes i overensstemmelse med retningslinierne i kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne og rammeafgrænsningen for område He 1. Der er derfor udarbejdet et tillæg (**nr. 61**) til Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplan – lokalplan nr. 04.024

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

- lokalplanens område er udvidet mod vest, nord og øst,
- delområdenummerering er ændret og delområde I er opdelt i 2 delområder,
- anvendelsesbestemmelserne er ændret for delområde I,

- udstykningsbestemmelser er ændret for delområde II,
- der er skabt mulighed for flytning af eksisterende overkørsel til Holstebrovej 108 når nyt erhvervsområde nord for eksisterende overkørsel tages i brug,
- der er indarbejdet bevaringsbestemmelser,
- der er indarbejdet bestemmelser for butiksbegyggelse,
- der er indarbejdet krav til antennemasts placering og højde,
- der er skabt mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager og med en større højde end 8,5, m på 2 specifikke ejendomme, som i dag har bebyggelser i 2 etager,
- der er indarbejdet byggelinie langs jernbane,
- krav til opholdsareal i delområde II er ændret,
- krav til farver er ændret,
- der er indarbejdet forbud mod anvendelse af blanke og reflekterende materialer og skiltning,
- der er indarbejdet krav til etablering af beplantningsbælter langs nye erhvervsområder,
- der er indarbejdet bestemmelser for hegning langs Hovervej,
- der er indarbejdet krav til etablering af levende hegn i naboskel og at hegn i erhvervsområder skal suppleres af et fast og tæt hegn langs parkerings- og tilkørselsarealer,
- hegning omkring udendørs oplag er ændret,
- der er skabt mulighed for i erhvervsområder at supplere levende hegn med trådhegn,
- der er fastsat krav til belysning og gadeinventar,
- der er indarbejdet tilgængelighedskrav ved indretning af parkerings- og fællesarealer m.m.,
- der er indarbejdet krav for støjfølsom arealanvendelse langs Holstebrovej og jernbanelinie.

Med offentliggørelse af lokalplan 04.054 aflyses lokalplan nr. 04.024.

Byggelinieservitut

Langs Holstebrovej er der tinglyst servitut om byggelinie på henholdsvis 17,5 m og 25 m regnet fra vejmidte. Byggelinie på 17,5 m gælder for strækning syd for nordskel af matr. nr. 38 bf og byggelinie på 25 m gælder for strækningen nord for nævnte skel.

Sektorplaner

Affaldsplan

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

Dagrenovationsregulativet omfatter alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger.

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

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt – dog med mulighed for anvendelse af alternative energiformer som eksempelvis sol- og/eller jordvarme.

Området, som er omfattet af hidtil gældende lokalplan 04.024, er udlagt til naturgasforsyning med tilslutningspligt. Den del af lokalplanområdet, som ved nærværende lokalplan inddrages til er-

hvervsformål, vil i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanen blive omfattet af varmemforsyningsplanlægningen, således at hele lokalplanområdet vil blive udlagt til naturgasforsyning.

Ny bebyggelse har tilslutningspligt til naturgasnettet.

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 Ringkøbing Forsyning.

Elforsyning

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

Kirkebeskyttelse

Aftale om forbedring af beskyttelsen af Hee Kirke

Hele lokalplanområdet er omfattet af aftalen og er beliggende indenfor beskyttelseszone III (se i øvrigt **side N** - Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder).

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.

Nedenfor er de enkelte ejendomme inden for lokalplanområdet oplistet efter opførelsesår og med angivelse af bevaringsværdi. Opførelsesåret er registreret som det år, hvor boligen er opført.

	Opførelsesår	Adresse	Ejerlav	Matr. nr.	Bevaringsværdi
1	1900	Hovervej 21	Den mellemste Del, Hee	38 r	7
2	1900	Hovervej 23	Den mellemste Del, Hee	38 s	5
3	1902	Hovervej 15	Den mellemste Del, Hee	38 v	5
4	1905	Hovervej 31	Den mellemste Del, Hee	39 l m.fl.	5
5	1907	Hovervej 13	Den mellemste Del, Hee	38 x	5
6	1912	Hovervej 9	Den mellemste Del, Hee	38 z m.fl.	5
7	1913	Hovervej 29	Den mellemste Del, Hee	39 g m.fl.	5
8	1915	Hovervej 17	Den mellemste Del, Hee	38 t	5
9	1916	Hovervej 27	Den mellemste Del, Hee	39 y	5
10	1926	Hovervej 25	Den mellemste Del, Hee	39 x	5
11	1927	Hovervej 1	Den mellemste Del, Hee	38 ai	5
12	1927	Hovervej 3	Den mellemste Del, Hee	38ak,38ay	5
13	1929	Hovervej 5	Den mellemste Del, Hee	38al,38au	5
14	1930	Hovervej 11	Den mellemste Del, Hee	38 q m.fl.	5
15	1967	Holstebrovej 104	Den mellemste Del, Hee	38 bf	
16	1991	Holstebrovej 106	Den mellemste Del, Hee	38 a m.fl.	

Bevaringsværdierne er fastsat ved en registrering, der blev gennemført i juni måned 1992. Såfremt der senere er foretaget ændringer i bygningsfacader uden at ejeren har orienteret Ringkøbing Kommune om ændringerne, kan bevaringsværdien være forbedret eller forringet i forhold til ovennævnte værdi.

Miljøforhold

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

Støj fra jernbane

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

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

Støj fra vej

Såfremt der langs Holstebrovej opføres eller indrettes bebyggelse og arealer til en støjfølsom anvendelse skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes.

Med udgangspunkt i en årsdøgnstrafik på ca. 5.500 køretøjer på Holstebrovej skal støjfølsomme aktiviteter placeres minimum 33 m fra vejmidte ved skiltet hastighed på 50 km/t og minimum 55 m fra vejmidte ved skiltet hastighed på 80 km/t. Sådanne indendørs aktiviteter kan dog placeres nærmere vejmidte, såfremt bygningen sikres mod støj og det indendørs støjniveau herefter ikke forventes at overstige de i henhold til miljøloven til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støj for den pågældende bygnings anvendelse.

Ved støjniveau på mere end 55 dB ved den enkelte bygning, skal der isoleres mod den udefra kom-

mende støj, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.

Miljøgodkendelse

I henhold til miljøbeskyttelsesloven kræver drift af Korn- og foderstofvirksomhed en godkendelse efter lovens kapitel 5. Ringkjøbing Amt har den 11. februar 1999 meddelt miljøtilladelse på nærmere fastsatte vilkår. Virksomheden har pr. februar 2006 som supplement søgt om tilladelse til etablering af et planlager til oplagring af op til ca. 8.000 tons løsvare, hvilket amtet pr. maj 2006 har meddelt tilladelse til. Dog med bemærkning om, at tilladelsen først gælder fra det tidspunkt hvor der foreligger en godkendt lokalplan for området, der inkluderer Vestjyllands Andel.

Når der er forløbet mere end 8 år fra godkendelsestidspunktet kan vilkårene ændres. Inden da kan ændrede forudsætninger medføre at godkendelsen skal tages op til fornyet behandling med eventuel fastsættelse af nye vilkår.

Jordforurening

Matr. nr 38 ai Den Mellemste Del, Hee (Hovervej 1) er kortlagt på vidensniveau 1 og matr. nr. 38 r Den Mellemste Del, Hee (Hovervej 21) er kortlagt på vidensniveau 2. Ingen af de øvrige ejendomme inden for lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

Ekspropriation

Byrådet er indstillet på, at tilvejebringelse af nye arealer til lokalplanens gennemførelse og/eller til byudviklingsformål kan ske ved ekspropriationsbeslutning i henhold til Planlovens § 47. En eventuel ekspropriationsbeslutning vil blive truffet, når byrådet finder det nødvendigt for at få den planlagte byudvikling og/eller lokalplanen 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 lokalplanområdet i forvejen anvendes til de formål, som kan realiseres ved planerne, og fordi det større bygningsvolumen, planerne giver mulighed for, ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne.

I tilfælde af ansøgning om anvendelse af lokalplanområdet til særligt trafikskabende virksomhed/aktiviteter med et markant ændret kørselsbehov, skal der foretages en konkret vurdering af til- og frakørselsforholdene, med henblik på, at trafiksikkerheden opretholdes samt at miljøpåvirkningerne i omgivelserne overholder miljølovgivningen.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve tilladelse/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 til ophævelse af landbrugspligten.
2. I henhold til Lov om offentlige veje §§ 70 og 71 må der ikke uden tilladelse fra Ringkøbing Amt etableres nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej inden for henholdsvis 50 m fra den berørte strækning af Holstebrovej (i den bymæssige del) og 100 m fra den berørte strækning af Holstebrovej (uden for den bymæssige del) samt ske ændret benyttelse af eksisterende overkørsler inden for tilsvarende afstande fra Holstebrovej.
3. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 jf. § 65 må der ikke uden tilladelse fra Ringkøbing Amt foretages ændringer i tilstanden af i tilstanden af vandløb eller dele af vandløb, der er udpeget som beskyttede. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb.
4. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 jf. § 65 må der inden for en afstand af 300 m fra Hee Kirke ikke uden tilladelse fra Ringkøbing Amt opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.
5. 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.
6. I henhold til "Aftale om forbedring af beskyttelsen af Hee Kirke" forudsætter bygningshøjder på mere end 12,5 m på bebyggelse i zone III, at Ribe Stiftsøvrighed og Ringkøbing Amt har godkendt byggeprojektet.
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 kommuneplan-tillæg), 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 15. juli 2006 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 14. juli 2007.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

OPLYSENDE OG VEJLEDENDE 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 erhvervsformål,
- at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål og erhvervsformål,
- at forebygge miljøkonflikter mellem forskellige typer arealanvendelsesformål, blandt andet ved opdeling af lokalplanområdet i forhold til anvendelsens forureningsfølsomhed samt ved, at etablere fornødent miljøværn og fastlægge normer og retningslinier for virksomhedens miljøbelastning, blandt andet i henseende til støj, støv, lugt og rystelser,
- at sikre, de bevaringsværdige bygninger og sammenhænge, der er mellem de enkelte bebyggelser inden for lokalplanens område,
- at sikre boligbebyggelse mod støjgener fra Holvervej, Holstebrovej og jernbane,
- at fastholde karakteren af den eksisterende landsbybebyggelse med tæt, lav randbebyggelse.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 2 i, 5 k, 6 e, 8 b, 9 c, 38 q, 38 r, 38 s, 38 t, 38 v, 38 x, 38 y, 38 z, 38 æ, 38 af, 38 ai, 38 ak, 38 al, 38 am, 38 au, 38 ay, 38 bf, 39 g, 39 l, 39 m,

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

39 u, 39 v, 39 x, 39 y, 39 ab, 39 ac, del af 7 e, del af 38 a og del af 126 Den Mellemste Del, Hee samt alle delnumre, som efter 15. maj 2006 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Zoneforholdet fastholdes.

§ 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.

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder, som det fremgår af bilag nr. 2.

- 3.2 Delområde I må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål uden miljøgener i forhold til omgivelserne, herunder sådanne erhverv som for eksempel småbutikker, liberale erhverv og små håndværksvirksomheder.

- 3.3 Delområde II og III må kun anvendes til erhvervsformål med en begrænset forurening såsom lettere industri og håndværk – herunder korn- og foderstofvirksomhed med tilknyttet service og administration.

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

Jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning kan virksomheder inddeles i 7 klasser i forhold til afstand til boliger.

Klasse 1 er virksomheder med mindst forurenende aktiviteter og klasse 7 med de mest forurenende.

Vejledende kan der inden for delområde II og III således kun opføres klasse 1-3 virksomheder. Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 50 m.

Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker alene Miljøstyrelsens anbefalinger med hensyn til, hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem virk-

- 3.4 Delområde IV må kun anvendes til erhvervsformål med en mindre belastende forurening såsom industri og håndværk – herunder korn- og foderstofvirksomhed med tilknyttet service og administration.

somhedstypen og boliger, hvis man skal undgå, at boliger påføres væsentlige gener, eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye større miljøkrav.

Se bemærkninger til stk. 3.3.

Vejledende kan der inden for delområde IV således kun opføres klasse 1-4 virksomheder. Klasse 4 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 100 m.

Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker alene Miljøstyrelsens anbefalinger med hensyn til, hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstypen og boliger, hvis man skal undgå, at boliger påføres væsentlige gener, eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye større miljøkrav.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for delområde I må der ikke udstykkes.

Byrådet vil efter konkret vurdering tillade udstykning efter følgende principper:

- ✓ *Ingen grunde må udstykkes med et areal mindre end 700 m².*
- ✓ *Såfremt bebyggelse og ejendommenes landsbykarakter i sin helhed ikke ødelægges kan grunde dog udstykkes med et areal på minimum 350 m².*

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

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

- 4.2 Inden for delområde II, III og IV må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.500 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**Veje**

- 5.1 Der må ikke etableres nye overkørsler til Holstebrovej fra de enkelte parceller.

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

- 5.2 Fra hver enkelt ejendom i delområde I må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 3 m.

Placering af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.

- 5.3 Vejadgang til delområde II og IV må kun ske fra Hovervej ad eksisterende overkørsel, som vist på bilag nr. 2.

Når delområde III ændrer anvendelse til formål som beskrevet i § 3 stk. 3.3 må vejadgang til delområderne II, III og IV tillige ske fra Holstebrovej ad ny overkørsel placeret inden for den på bilag nr. 2 med signatur anførte strækning.

Ved ændret anvendelse af delområde III påregnes den eksisterende overkørsel til Holstebrovej (punkt A på bilag nr. 2) nedlagt efter gældende bestemmelser i vejloven. Ny overkørsel – som alene erstatter den eksisterende overkørsels anvendelse - kan placeres efter vejmyndighedens nærmere godkendelse i punkt C eller uden for lokalplanområdet af en eksisterende overkørsel.

Overkørsel som betjener såvel erhvervsområdet som Holstebrovej 108 m.fl. skal placeres som beskrevet i stk. 5.3 og efter vejmyndighedens nærmere godkendelse.

- 5.4 Ny vejadgang benævnt C-D skal udlægges i en bredde på 8 m og med en placering vist i princip på bilag nr. 2.

Når vej C-D anlægges vil vej A-B blive nedlagt. Nedlæggelse vi ske efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Ny adgangsvej til Holstebrovej 108 m.fl. skal udlægges i en bredde på 6 m.

Dette krav er kun gældende såfremt ny adgangsvej etableres inden for lokalplanområdet.

- 5.5 Fra hver enkelt ejendom i delområde II, III og IV må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 8 m.

Placering af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.

I særlige tilfælde kan byrådet godkende 2 overkørsler, eventuelt i en mindre bredde end 8 m, eller 1 dobbelt overkørsel i en bredde på max 12 m.

Byggelinier og oversigt

- 5.6 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande, som vist på bilag nr. 2:

Holstebrovej: 17,5 m og 25 m fra vejmidte.
Hovervej: 0 m fra vejskel.

Landevejen Holstebrovej er udlagt i en bredde af 15 m, kommunevejen Hovervej er udlagt i en bredde af 13 m og vej A-B er udlagt i en bredde af 6 m.

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

Dette for at sikre, at der er plads til at parkere en bil foran garage eller carport.

- 5.7 Ved vejtilslutning af vej C-D til Holstebrovej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 2,5 x 175 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

Parkering

- 5.8 Ved etablering af bebyggelse skal der reserveres areal til minimum:

1 p-pladser pr. bolig,
1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² bruttobutiksareal,
1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² kontor- og erhvervsareal i øvrigt.

Byrådet kan ved særlige erhvervstyper påbyde et større antal p-pladser.

- 5.9 Kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages inden for delområde II, III og IV eller 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.

Tilgængelighed

- 5.10 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 og andre bevægelseshæmmede.
- 5.11 Ved etablering af center- og ældreboligbebyggelse skal der ved projektering af adgangs-, sti- og parkeringsarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Generelle bestemmelser

- 6.1 De på **bilag nr. 3** viste bygninger med bevaringsværdi 1-6 må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden byrådets tilladelse.

Bebyggelse med *bevaringsværdi 1-6* vil kun i særlige tilfælde tillades nedrevet.

Tilbygninger og særskilte bebyggelser, som er opført i tilknytning til bebyggelser med *bevaringsværdi 1-6* og opført senere end ejendommens oprindelige bebyggelse, kan efter byrådets konkrete vurdering tillades nedrevet, ombygget eller ændret såfremt ny bebyggelse eller ombygning udføres i harmoni med den oprindelige byggeskik på ejendommen og udføres i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 7.

Bebyggelse med bevaringsværdi 7-9 og uden bevaringsværdi, kan efter byrådets konkrete vurdering tillades nedrevet, ombygget eller ændret såfremt ny bebyggelse eller ombygning udføres i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 7.

- 6.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må maksimalt udgøre 1.200 m².
- 6.3 Ved åben, lav boligbebyggelse må garager ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker (se § 5 stk. 5.6).

Ved åben, lav boligbebyggelse skal mulighed for placering af garager, carporte og lignende anføres på beliggenhedsplan ved fremsendelse af byggeprojekt for boligen.

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

Ansøgning om nedrivning af bebyggelser med bevaringsværdi 1-6 vil blive offentligt annonceret og forelagt Amtets Kulturmiljøråd inden byrådet træffer afgørelse.

For at opnå byrådets tilladelse til nedrivning, ombygning eller ændring af eksisterende bebyggelse skal bestemmelserne i denne lokalplan være fulgt.

Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker.

Se bemærkninger til 5.6.

- 6.5 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.

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

- 6.6 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kabelskabene skal placeres, så de ikke er synlige fra vej og - hvor det er muligt – placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.

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

Byrådet ser gerne, at kabelskabe undgås og i stedet etableres som kabelbrønde under terræn, med afdækning i niveau med terræn og med afdækningsmaterialer, der falder naturligt i med omgivelserne.

- 6.7 Den i § 9 stk. 9.7 anførte antennemast, tillades opført med en højde på indtil 10 m.

Antennemasten skal placeres inden for delområde I, II eller IV.

Byrådet kan efter konkret vurdering tillade en højde på mere end 10 m, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet. Begrundet ansøgning skal vedlægges tegning, hvoraf de visuelle påvirkninger af omgivelserne tydeligt fremgår.

Ang. bygningshøjder for beskyttelse af Hee Kirke, se redegørelsens side K.

Delområde I

- 6.8 Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, 35 ved tæt, lav bebyggelse og 40 ved etagebebyggelse.

Byrådet kan efter konkret vurdering i særlige tilfælde tillade en bebyggelsesprocent på højst 50.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvis andel af grundens størrelse.

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

Efter konkret vurdering vil bebyggelse på ejendommene Hovervej 25 og 27 (matr. nre. 39 x og 39 y) kunne tillades opført i indtil 2 etager uden 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.

Eksisterende bebyggelse på ejendommene er i 2 etager uden udnyttelig tagetage.

Efter konkret vurdering vil bebyggelse på ejen-

dommene Hovervej 25 og 27 (matr. nre. 39 x og 39 y) kunne tillades opført med en større højde.

- 6.10 Inden for delområde I må det samlede bruttoetageareal til butikksformål maksimalt udgøre 700 m² (se **stk. 6.2**).

Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutikksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 700 m² (se **stk. 6.2**).

Det samlede bruttoetageareal til udvalgsvarerbutikksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 500 m² (se **stk. 6.2**).

- 6.11 Langs Hovervej skal al ny bebyggelse opføres med sydfacaden i den eksisterende facadelinie.
- 6.12 Langs jernbanelinien må der ikke opføres boligbebyggelse inden for en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte (vibrationsfelt omkring jernbanen).

Delområde II, III og IV

- 6.13 Inden for delområde II, III og IV må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 40.

Se bemærkninger til 6.8.

- 6.14 Inden for delområde II, III og IV må 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.

Dog kan byrådet give tilladelse til en højere bebyggelse end 8,5 m, når det er teknisk eller produktionsmæssigt begrundet for særlige virksomhedstyper som for eksempel korn- og foderstofvirksomheder og når det i øvrigt ikke er i strid med andre bestemmelser, herunder om beskyttelse af landsbykirker.

- 6.15 Inden for delområde II, III og IV må det samlede bruttoetageareal til butikksformål maksimalt udgøre 500 m² (se **stk. 6.2**).

Det samlede bruttoetageareal til salg af egne

Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker. For beregning af bruttoetagearealet til butikksformål henvises til Planlovens § 5 f. For øvrige arealer henvises til reglerne i bygningsreglementet (BR 95 eller senere).

Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker. For beregning af bruttoetagearealet til butikksformål henvises til Planlovens § 5 f.

produkter må for den enkelte butik maksimalt udgøre 500 m² (se **stk. 6.2**).

For øvrige arealer henvises til reglerne i bygningsreglementet (BR 95 eller senere).

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Generelle bestemmelser

- 7.1 Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.

Efter § 6 i Byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

- 7.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende.

- 7.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde kan byrådet give tilladelse til opsætning af solfangere og solcelleanlæg på baghusbygninger, udhuse og lignende.

Synlige aftrækskanaler og skorstene må således ikke udføres med reflekterende overflade.

- 7.4 Solfangere og solcelleanlæg må ikke opsættes.

Se bemærkning til stk. 7.3.

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

Byrådet kan i forbindelse med butikker og erhverv dog efter konkret vurdering give tilladelse til mindre skilte og erhvervsmæssige lysinstallationer, når det ikke er til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:

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

Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.

Eventuel belysning i forbindelse med skiltning vil kun blive godkendt som coronabelysning i enkeltbogstaver eller som spotbelyste skilteflader.

Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og

må aldrig være blændende eller skabe unødige reflekser.

Omfang af eksisterende lovlige skiltning kan påregnes opretholdt ved udskiftning (se dog side G).

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

Byrådet kan i forbindelse med erhverv dog efter konkret vurdering give tilladelse til opstilling af 1 flagstang pr. butik/virksomhed på vilkår af:

- *at der må flages med Dannebrog,*
- *at det ikke er tilladt at flage med vimpler, reklameflag eller lignende,*
- *at der undtagelsesvis ved "særlige lejligheder" må flages med vimpler, reklameflag eller lignende,*
- *at der ved "særlige lejligheder" forstås fælles arrangementer i området, markering af butikkens/virksomhedens fødselsdag og lignende festivitets/mærkedage,*
- *at "særlige lejligheder" har et begrænset tidsrum på højst 3 dage til 1 uge.*

- 7.7 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs (se § 9 stk. 9.7).

Delområde I

- 7.8 Ny bebyggelse skal tilpasses arkitekturen på omliggende bevaringsværdig bebyggelse - herunder i proportioner (højde, dybde og taghældning m.m.), materialer og farver.

*De enkelte bebyggelsers bevaringsværdi fremgår af lokalplanens **side L og bilag nr. 3**. Senere ændringer af bevaringsværdier kan oplyses af Teknisk Forvaltning.*

- 7.9 Ved til- og ombygning, renovering og lignende skal bebyggelse udføres i proportioner, facade-rytme, materialer og farver, der harmonerer med den bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen. Hvis der tidligere er foretaget bygningsmæssige forandringer på bebyggelsen, skal facade og tag ved ombygning om muligt føres tilbage til sit oprindelige udseende. Ændret anvendelse af tagetage på bevaringsværdig bebyggelse må ikke medføre ændringer i bebyggelsens oprindelige tagflader. Der må

Se bemærkning til 7.8

således ikke etableres nye kviste og tagvinduer eller lignende i tagfladen.

7.10 Ved *tilbygning, ombygning, renovering og lignende* af bevaringsværdig bebyggelse skal der til udvendige bygningssider samt tagflader anvendes materialer, der bevarer det oprindelige udseende.

7.11 Flerfamilie- og etagehuse skal fremstå som en helhed.

Ved ombygning, renovering og lignende af dobbelthuse med forskellig bevaringsværdi på de to halvdele skal delen med laveste bevaringsværdi som minimum udføres i materialer, overfladebehandling, farve, skorstene, vindues-type, sokkelhøjde m.v. som på delen med højeste bevaringsværdi.

7.12 Aftrækskanaler skal udføres diskret. Gennem tag skal de indbygges i eksisterende skorsten eller udføres som ny skorsten.

Byrådet vil om nødvendigt dispensere fra kravet.

7.13 Der må ikke opsættes markiser og baldakiner.

Efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde kan byrådet ved butikker give tilladelse til opsætning af oplukkelige stofmarkiser, som i form og farve er tilpasset bygningens arkitektur - herunder fagdeling, vinduesfag og dørformat.

7.14 Belysning på bebyggelse må kun ske i begrænset omfang – omkring dør- og portåbninger – og med armaturer tilpasset bebyggelsens arkitektur. Belysningen skal være dæmpet.

For at skåne bebyggelse og omgivelser mod lysforurening anbefales det at belysning ikke er konstant tændt.

7.15 Ledningsføringer på udvendige bygningssider må ikke finde sted.

7.16 Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger incl. garage under 35 m² kan udføres som lette trækonstruktioner, såfremt det efter byrådets skøn er arkitektonisk acceptabelt i forhold til omgivelserne.

7.17 Transformerstationer og kabelskabe skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med områdets bebyggelse.

Facader

- 7.18 Facader skal udføres i blank mur af teglsten i størrelse og farve, der passer til det øvrige murværk.

Byrådet anbefaler at der anvendes genbrugsteglsten.

Fuger skal udføres som oprindelige fuger.

Oprindeligt pudsede facader skal pudses i kalkmørtel og males eller kalkes i husets oprindelige farve eller i farve godkendt af byrådet.

Oprindeligt kalkede flader – såsom gesimser, lisener, skorstene og sokler - skal kalkes. Forudgående pudsning skal udføres med kalkmørtel. Kalkede flader må kun fremtræde i farven hvid.

Tage og kviste

- 7.19 Alle tage på *ny bebyggelse* skal udformes som symmetriske sadeltage - med eller uden halvvalm.

Tage på mindre baghuse o. lign. kan efter byrådets konkrete vurdering tillades udført med anden tagform.

Ved tilbygning, ombygning, renovering og lignende skal tagets vinkel med det vandrette plan være som på den bevaringsværdige bebyggelse.

- 7.20 Tage skal dækkes med røde vingetegl i traditionel størrelse eller sort naturskifer.

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.

Tage på mindre baghuse, garager, carporte, skure og lignende bygninger med samme tagrejsning som forhusets skal dækkes med samme materiale som dette.

- 7.21 Oprindelige kviste skal bevares.

- 7.22 Nye kviste skal udføres så de i proportioner og materialer harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

Gælder for bygninger med bevaringsværdi 7-9 og ny bebyggelse. Se i øvrigt stk. 7.9.

Vinduer

7.23 Oprindelige vinduer skal om muligt bevares.

Nye vinduer skal udformes som de oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, udformning og farve og udføres med kitfals eller som termovindue med tilhørende trekantsliste.

Vindueskarme, -rammer og -sprosser må udføres i træ eller i træ beklædt med aluminium.

Døre, porte og luger

7.24 Oprindelige døre, porte og luger skal om muligt bevares.

Nye døre, porte og luger skal udformes som de oprindelige med hensyn til størrelse, materialer, udformning og farve og udføres efter de traditionelle konstruktionsprincipper. Alle døre - også butiksdøre - skal udføres i træ.

Døre anbefales udført som fyldingsdøre i traditionel udformning og opdeling. Porte anbefales udført som revleporte.

Bygningsdetaljer m.m.

7.25 Særlige kendetegn og bygningsdetaljer ved den enkelte ejendom skal bevares.

Skorstene skal ved ommuring eller reetablering udføres efter de traditionelle principper og proportioner med en bred sokkel for neden og en udkraget gesims for oven. Skorstene skal placeres symmetrisk og i kip.

Udvendigt træværk skal behandles med olie-maling.

Butiksindretning

7.26 Ved ændringer i forbindelse med butiksindretning skal formater på vinduer og døre afpasses efter facadens proportioner, opdeling og oprindelige stil.

Facadeudsmykning, ornamentik, indfatninger, gesimsbånd m.v., som er en del af bebyggelsens oprindelige arkitektur, skal bevares.

Delområde II, III og IV

7.27 Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som glas, stål, betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vand-skuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må mindre facade- og gavlpartier på hovedbygningen på den enkelte ejendom udføres i træ, zink eller glas. Ligeledes må udhuse, garager og carporte opføres i træ.

7.28 Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes dæmpede farver. Til vinduer, døre, skodder og lignende mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

7.29 Tage med skrå tagflade skal fremstå i dæmpede farver.

Synlige dele af ventilationsanlæg og lignende skal fremtræde som del af facade eller tag og overholde kravene hertil. Det skal tilstræbes at samle ventilationsindtag og -afkast således, at de indgår i den arkitektoniske helhed.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**Generelle bestemmelser**

Beplantning og belægning af de for området fælles friarealer samt vejarealer må kun ske efter nedenstående principper:

8.1 Gadeinventar skal udformes og placeres, så det medvirker til understrege de bevaringsværdige bebyggelser og byrum.

8.2 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til fælles parkeringsarealer, oplag, skiltning, reklamering eller lignende.

Byrådet kan i forbindelse med butikker og erhverv dog efter konkret vurdering give tilladelse til skiltning på arealet.

8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

8.4 Inden for delområde III må det på bilag nr. 2

viste grønne område kun anlægges i græs med spredte grupper af træer eller buske.

Opholdsarealer

- 8.5 Inden for delområde I skal der i forbindelse med bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 50% af det samlede etageareal til boligformål og minimum 25% af det samlede etageareal til erhvervsformål.

Inden for delområde II, III og IV skal der i forbindelse med bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede etageareal til erhvervsformål.

Ved tæt, lav boligbebyggelse skal mindst 30% af det udlagte opholdsareal udlægges som fælles opholdsareal og legeområde med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.

Ved erhvervsbebyggelse skal opholdsarealer for virksomhedens ansatte være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine el. lign.).

Beplantning/hegning

- 8.6 Langs afgrænsningen af delområde II, III og IV skal der på de på **bilag nr. 2** viste strækninger etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 4 m. Beplantningsbæltets bredde langs vandløb regnes fra øverste skråningskant af vandløb. Såfremt bebyggelse langs den østlige afgrænsning af delområde II fjernes, skal der også på denne strækning etableres et minimum 4 m bredt beplantningsbælte langs afgrænsningen.

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

Del af beplantningsbæltet mellem delområde III og IV skal fremstå som spredte træ- og

buskgrupper i græs - som vist på bilag nr. 2.

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

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

- 8.8 I naboskel skal plantes levende hegn.

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

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

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

- 8.9 Alle levende hegn inden for delområde II, III og IV må i hegnet eller på den indvendige side af hegnet suppleres med et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m.
- 8.10 Den på **bilag nr. 2** viste eksisterende hegnsbeplantning skal i videst mulig udstrækning bevares.
- 8.11 Hvis den under **stk. 8.10** nævnte beplantning på grund af sygdom, fare for omgivelserne eller tilsvarende må fjernes, skal den pågældende grundejer retablere beplantningen ved først-kommende plantesæson efter fjernelsen.

Ved nybyggeri kan beplantningen dog tillades fjernet i nødvendigt omfang, og kun såfremt det i **stk. 8.6** og på **bilag nr. 2** viste beplant-

ningsbælte er etableret inden ibrugtagning af bebyggelse.

- 8.12 Beplantningen og de hertil knyttede arealer skal stedse ren- og vedligeholdes af den pågældende grundejer.

Terrænændring

- 8.13 Terrænreguleringer af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted.

Belysning

- 8.14 Inden for delområde I må belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer kun udføres som sti- og parkarmatur. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Inden for delområde II, III og IV må belysning af stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer kun udføres som sti- og parkarmatur. Belysning af interne veje og anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Oplagring m.m.

- 8.15 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

Herfra dog undtaget tilkørte produkter til midlertidig opbevaring inden bearbejdning på virksomheden.

Udendørs oplag skal i øvrigt ske i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 1991 - Retningslinjer for grovvarebranchen og eventuelle vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse.

- 8.16 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

Tilgængelighed

- 8.17 Ved etablering af center- og ældreboligbebyggelse skal der ved projektering af fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§ 9 LEDNINGSANLÆG – HERUNDER VARMEFORSYNING

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 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.

Vandforsyning

- 9.4 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes almen vandforsyning (Ringkøbing Forsyning).

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand - eksempelvis formål som toiletskyl, 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.

- 9.5 Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Varmeforsyning

- 9.6 Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades dog opvarmet med alternative energiformer,

Se § 7 stk. 7.3 og stk. 7.4.

såsom sol- og/eller jordvarme, masseovn eller lignende. Eventuel supplerende opvarmning skal ske ved kollektiv fjernvarmeforsyning.

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmeforsyning i området. Eksisterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning.

Radio- og TV antenner

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

Eventuel antennemast skal placeres i delområde I, II eller IV (se § 6 stk. 6.7).

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs.

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 Langs Holstebrovej skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes.

Støjfølsomme aktiviteter skal placeres minimum 33 m / 55 m fra vejmidte af Holstebrovej. Sådanne indendørs aktiviteter kan dog placeres nærmere vejmidte, såfremt bygningen sikres

I henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af Planloven skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning

mod støj og det indendørs støjniveau herefter ikke forventes at overstige de i henhold til miljøloven til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støj for den pågældende bygnings anvendelse.

Ved støjniveau på mere end 55 dB ved den enkelte bygning, skal der isoleres mod den udefra kommende støj, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB.

- 10.2 Langs jernbanelinien skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes (se side **M**).

- 10.3 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 blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

nr. 3/1985 – Trafikstøj i boligområder - skal ny boligbebyggelse og opholdsarealer placeres og indrettes således, at de fra vejtrafik ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A). Med udgangspunkt i en årsdøgnstrafik på ca. 5.500 køretøjer på Holstebrovej svarer det til en zone på ca. 33 m regnet fra vejmidte ved skiltet hastighed på 50 km/t og ca. 55 m regnet fra vejmidte ved skiltet hastighed på 80 km/t.

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 L** samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.*

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ **5, 8 og 10 stk. 5.4, 5.8, 8.4, 8.5, 8.6, 8.8, 8.14, 10.1 og 10.2** nævnte veje, parkeringsarealer, belysning, støjafskærmning, hegn og anden beplantning samt opholds- og legearealer være etableret.

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.

- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og almen vandforsyning.
- 11.4 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.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. **04.024** samt eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nr. **04.024** afløst.

§ 13 RETSVIRKNINGER

- 13.1 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 etable-

ring 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 9. maj 2006 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endelig vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 12. december 2006.

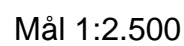
på byrådets vegne

Hans Østergård
borgmester

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

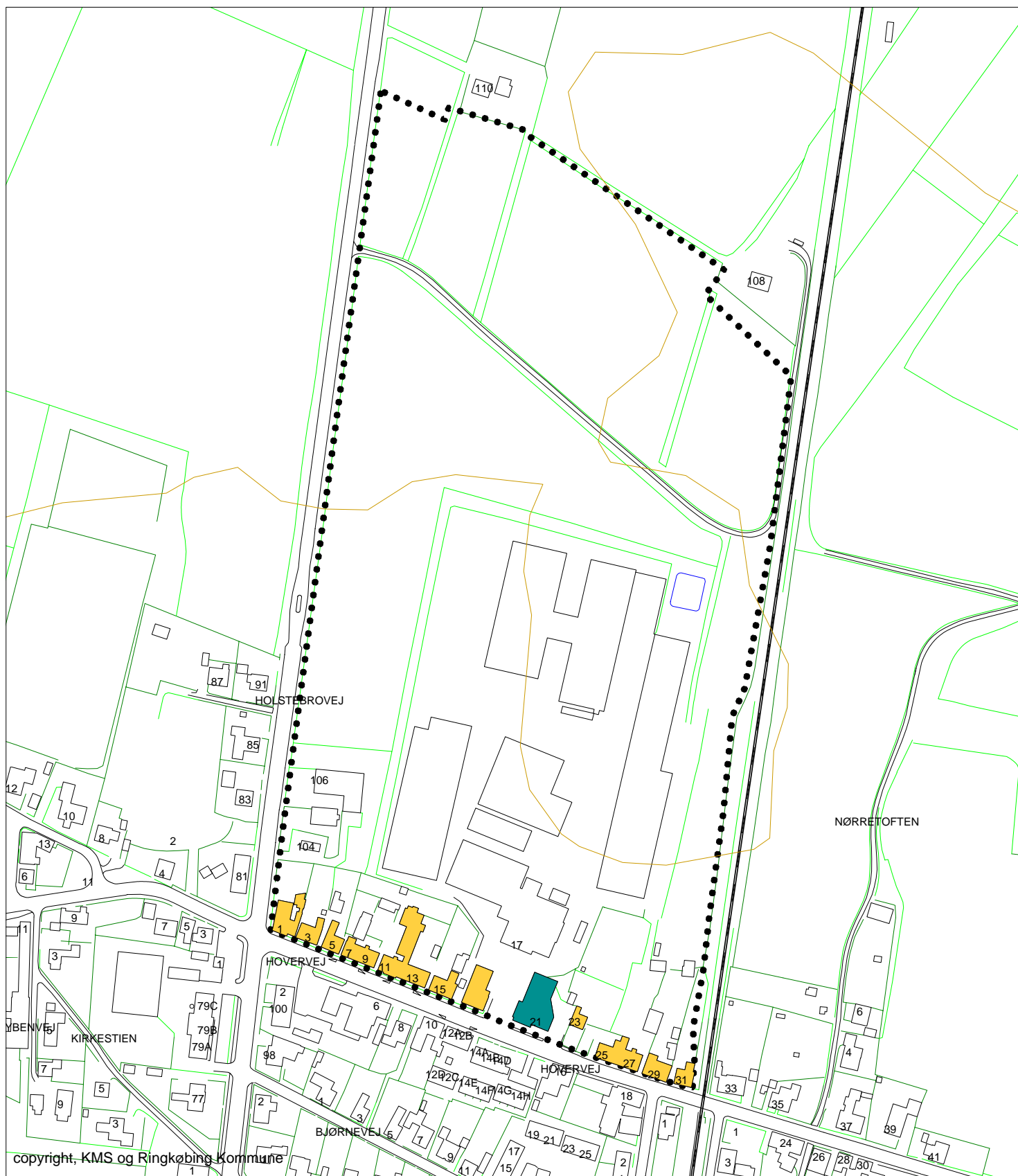
Forslaget er i henhold til § 24 i Lov om Planlægning offentlig bekendtgjort den 15. juli 2006.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 13. januar 2007.



• • • • • Lokalplangrænse

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



..... Lokalplangrænse

Mål 1:3.000

BEVARINGSVÆRDI

Høj	Middel	Lav
 1	 4	 7
 2	 5	 8
 3	 6	 9

LOKALPLAN NR. 04.054

BILAG NR. 3 - Bevaringsværdige forhold