

# Lokalplan nr. 220

For et område til butiksformål  
ved Bredgade i Lem



© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

18. september 2007



Ringkøbing-Skjern Kommune

*Lokalplanen er udarbejdet af ArkitektPartner A/S, Bredgade 65, 6900 Skjern, tlf. 96 61 22 40 i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommune, planafdelingen.*

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planlægning  
Ved fjorden 6  
6950 Ringkøbing  
Planlægger: Peder Ostersen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser del af Lem by

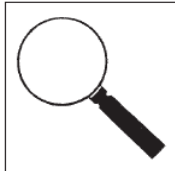
---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 220

### Butiksformål, Bredgade, Lem

---



#### Vejledning

Hvad er en lokalplan? ..... side 4

#### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 5

Lokalplanens indhold ..... side 5

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 5

Miljøvurdering ..... side 8

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 9

Servitutter ..... side 9

#### Planbestemmelser

Indledning ..... side 11

1. Formål ..... side 12

2. Område og zonestatus ..... side 12

3. Arealanvendelse ..... side 12

4. Udstykning ..... side 13

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 13

6. Bebyggelsens udseende ..... side 14

7. Ubebyggede arealer ..... side 15

8. Veje, stier og parkering ..... side 16

9. Tekniske anlæg ..... side 17

10. Miljø ..... side 17

11. Grundejerforening ..... side 18

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 18

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 18

14. Servitutter ..... side 18

15. Retsvirkninger ..... side 18

Vedtagelse ..... side 20

Offentlig bekendtgørelse ..... side 20

Tinglysning ..... side 21

#### Bilag

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsskitse..... Bilag 4

**Hvad er en lokalplan?**

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

**Bilag:**

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Eksisterende forhold**, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

**Illustrationsskitse**, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

**Hvornår laves der lokalplan?**

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

**Lokalplanforslaget**

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

**Den endelige lokalplan**

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

**Retsvirkninger**

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

**Kommuneplantillæg**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997 fra tidligere Ringkøbing Kommune, derfor er der ikke udarbejdet kommuneplantillæg.

### **Lokalplanens baggrund og formål**

Lokalplanen ligger i den østlige del af Lem, hvor Bredgade munder ud i Smed Hansen Vej og danner et trekantet areal mellem de to veje.

Området har hidtil været opdyrket landbrugsareal.

Lokalplanen udarbejdes for, at der på arealet kan indrettes en dagligvarebutik samt tankanlæg for benzinsalg med optimal tilkørselsforhold for kunderne.

Med lokalplanen sikres områdets udformning og placering af bebyggelse og friarealer, således at disse får et harmonisk sammenhæng via stiftorbindelse til såvel den eksisterende som et mulig fremtidigt boligområde bag lokalplanområdet.

### **Lokalplanområdet**

#### *Beliggenhed og afgrænsning:*

Lokalplanområdet er beliggende i en trekant som skabes ved udmundingen af Bredgade i Smed Hansens Vej i den østlige del af Lem by.

#### *Områdets størrelse og anvendelse:*

Lokalplanområdets samlede grundareal inkl. stiftorbindelse til eksisterende bebyggelse udgør ca. 7.000 m<sup>2</sup>.

Området har hidtil været opdyrket landbrugsjord.

#### *Zoneforhold:*

Området er beliggende i landzone.

#### *Matrikel- og ejerforhold:*

Lokalplanområdet er en del af matr. nr. 107b Ø. Lem By, Sdr. Lem og er i privateje.

På en del af matriklen ligger et tidligere snedker/tømrer værksted med tilhørende beboelse, mens det øvrige areal er opdyrket landbrugsareal.

#### *Miljøforhold:*

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1, da der har været aktiviteter, som muliggør en jordforurening, da der har været en maskinfabrik med metalstøberi.

#### *Terræn og beplantning:*

Terrænet er relativt plant.  
Området er ikke bebygget.

Der er ingen beplantning indenfor området.

#### *Veje og stier:*

Vejadgang til området sker fra Bredgade, der er således ikke adgang fra omfartsvejen Smed Hansens Vej.

Der er ingen stiftorbindelse til området, men der forfindes fortov på den ene side af Bredgade.

### **Lokalplanens indhold**

#### *Områdets bebyggelse og friarealer:*

Lokalplanen udlægger området til butiksformål og med mulighed for etablering af benzinsalg. Lokalplanen skal sikre, at områdets bebyggelse og friarealer udformes og placeres på en måde så området opleves harmonisk og grønt. Endvidere skal lokalplanen sikre, at området afgrænses af et beplantningsbælte såvel mod vejareal som naboarealer.

#### *Vej-, sti og parkeringsforhold:*

Der etableres ny indkørsel til lokalplanområdet fra Bredgade. Såvel indkørsel som køre- og parkeringsarealer befæstes overalt.

Mellem lokalplanområdets sydøstligste skel etableres stiftorbindelse til eksisterende boligområde vest for området.

### **Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**

#### *Detailhandel:*

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres én dagligvarebutik til lokal forsyning i Lem. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må max. være 1.000 m<sup>2</sup> og ligeledes må den enkelte butiks bruttoetageareal max. være 1.000 m<sup>2</sup>.

Ifølge registrering af eksisterende butiksarealer i år 2000 var det samlede bruttoetageareal for butikkerne i Lem 8.734 m<sup>2</sup> fordelt på dagligvarer 890 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1.715 m<sup>2</sup> og særlig pladskrævende varegrupper 6.129 m<sup>2</sup>.

I samme registrant skønnes behovet for butiksareal i Lem at kunne give en vækst på 4.266 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet ligger mellem Bredgade og Smed Hansen Vej med indkørsel fra Bredgade, der er øst-vestlig hovedåre fra omfartsvejen Smed Hansens Vej ind til byen. Området er derfor let tilgængeligt for såvel varetilførsel som kundeadgang.

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

Det planlagte butiksbyggeri ventes at medføre en mindre forøgelse af trafikken, men trafikens omfang og karakter forventes ikke at blive ændret væsentligt.

Nord for lokalplanområdet på den anden side af Bredgade ligger der flere erhvervsvirksomheder, mens der mod syd og vest er landbrugsareal med nærtliggende boligkvarter.

Den fritliggende butiksbebyggelse passer bedre ind i disse omgivelser end i midtbyens sluttede randbebyggelse. Lokalplanen vurderes alt i alt ikke at kunne få nogen nævneværdig negativ indflydelse på by miljøet eller butiksstrukturen i området. Lokalplanen er udformet, så der etableres stiforbindelse til det eksisterende boligområde vest for lokalplanområdet.

I lokalplanen er der i øvrigt fastsat bestemmelser om udlæg og indretning af friarealer for områdets ansatte.

### Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

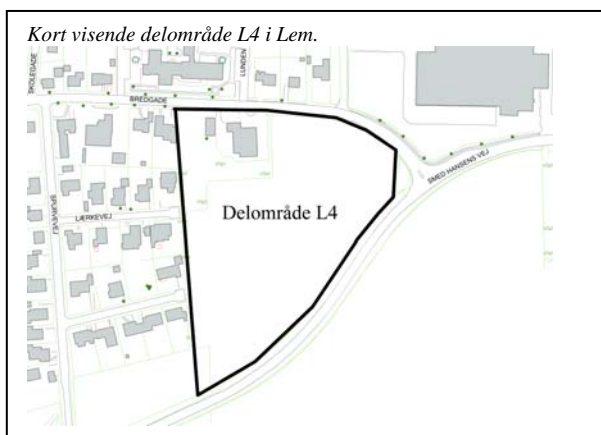
Lokalplanområdet ligger indenfor Regionsplan 2005's byvækstgrænse og indenfor et område med drikkevandsinteresser.

### Kommuneplanen

Lem by skal fortsat fungere som center for den sydlige del af den tidligere Ringkøbing Kommune, jf. Hovedstruktur i Kommuneplan 1997 for tidligere Ringkøbing Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af tidligere Ringkøbing Kommunes Kommuneplan 1997, del af rammeområde L4, Lem og er i overensstemmelse hermed.

### Delområde L4



- a. Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden gene virkning i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, mens den ved tæt, lav bebyggelse for området som helhed ikke må overstige 35. Byrådet kan for enkelte ejendomme tillade en bebyggelsesprocent på indtil 40 for dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.
- c. Åben, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- d. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. Der skal udlægges og anlægges fælles friarealer, der efter byrådets skøn sikrer tilfredsstillende opholds- og legearealer.
- f. Bebyggelsen og dens opholdsarealer skal af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at afstanden til fordelingsvejens midte udgør mindst 25 m, og det er en betingelse for bebyggelsens ibrugtagning, at der etableres støjafskærmende beplantning langs fordelingsvejen.
- g. Byrådet kan, hvor der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering, tillade, at ejendomme udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.
- h. I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser, mens det ved tæt, lav boligbebyggelse kan nedsætte kravet til 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne kan udlægges som fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme i henhold til en samlet plan for området.

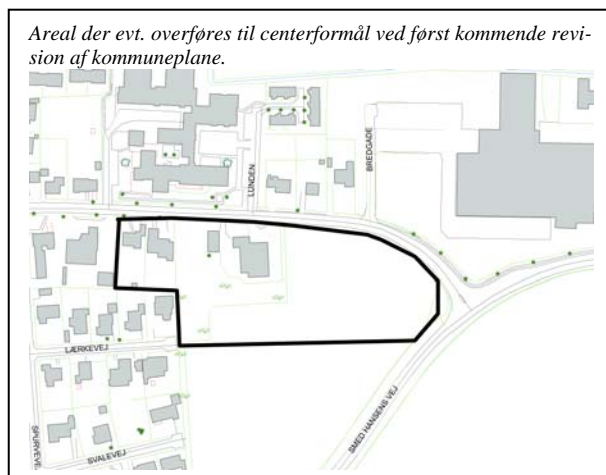
# Redegørelse

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

- i. Ved udarbejdelsen af lokalplaner skal det sikres, at arealernes ibrugtagning til byformål sker i den rækkefølge, som det er vist på kortbilaget, således at områderne markeret I udlægges før områderne markeret II.

Den øvre del af delområde L4 mod Bredgade vil ved førstkomende revision af kommuneplanen blive overvejet udlagt som østlig udvidelse af centerområdet fastlagt som i eksisterende lokalplan nr. 02.025.



*Forslag til Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 1997, tidligere Ringkøbing Kommune - Detailhandel*  
Registrering af butiksarealer, som blev gennemført i Ringkøbing Kommune i 2000 viser følgende vurdering af forholdene i Lem.  
Dagligvarebutikker andrager 890 m<sup>2</sup>, udsalgsvare 1.715 m<sup>2</sup> og særlig pladskrævende 6.129 m<sup>2</sup> i alt 8.734 m<sup>2</sup>. Herefter skønnes et fremtidig behov på i alt 13.000 m<sup>2</sup>, hvilket resulterer i en forventet vækst på 4.266 m<sup>2</sup>.

### Eksisterende lokalplaner

En mindre del af området berøres af lokalplan nr. 02.015

Med offentliggørelse af lokalplan nr. 220 aflyses den del af lokalplan nr. 02.015 som omfattes af lokalplan nr. 220.

### Miljøforhold

#### Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes Lem Varmeværk.

#### Grundvand

Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der forventes at få nogen negativ indvirkning på grundvandet.

#### Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for tidligere Ringkøbing Kommune.

#### 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.

#### Jordforurening

Matr. nr. 107b Ø. Lem By, Sdr. Lem er kortlagt som påvist forurenet på vidensniveau 1 i henhold til Lov om forurenet jord. Kortlægningen betyder, at der skal indhentes tilladelse, hvis der skal foretages bygge- eller anlægsarbejde på det kortlagte areal.

Forureningen kan formentlig lokaliseres til en tidligere erhvervsejendom indenfor matriklen, mens der således i lokalplanområdet formentlig ikke er nogen forurening.

#### Museumslov

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeriet eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Ringkøbing-Skjern Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

### Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om Miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes, at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3 stk.1, nr. 1 bilag 3 og 4, § 3 stk. 1 nr. 2 og § 3 stk. 1 nr. 3.

Hvis planer og programmer fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer og programmer, skal der ifølge lovens § 3 stk. 2 kun gen-

nemføres en miljøvurdering, hvis det må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurdering af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4 stk. 2, fremgår af lovens bilag 2.

#### *Lokalplanens karakteristika*

Lokalplanområdet ligger indenfor Kommuneplanens delområde L4 – område til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner o. lign. samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper. Området har hidtil været opdyrket.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse placeres i en passende afstand fra Bredgades udmunding i Smed Hansens Vej og fra naboskel. Bebyggelsen tillades opført i én etage uden udnyttelig tagetage og med en højde på indtil 8,5 m. Langs områdets afgrænsning skal der etableres plantebælter.

#### *Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt*

Lokalplanområdet ligger i Lem<sup>s</sup> østlige ende ved indkørslen til byens gamle hovedgade Bredgade. Fra Bredgade betjenes industrivirksomheder umiddelbart over for lokalplanområdet samt øvrige erhvervs – og boligområder langs Bredgade. Den samlede trafikbelastning af Bredgade vurderes derfor kun øget i et mindre omfang.

Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk, og er ikke beliggende i nationalt eller internationalt beskyttelsesområde. Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

#### *Konklusion*

Med baggrund i ovenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

#### *Klagevejledning*

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over



spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

### **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

#### **Politiet:**

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

#### **Landbrugsministeriet/jordbrugskommissionen:**

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. 107b, Lem by, Sdr. Lem er ophævet.

Del af matr. nr. 107b, Lem by, Sdr. Lem er landbrugspligtig og inden ændret anvendelse af denne del af matriklen skal landbrugspligten ophæves.

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

For et område til butiksformål ved Bredgade i Lem



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:4500

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

*Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.*

*I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at udlægge området til butiksformål.

at der på området kan indrettes anlæg til benzin-salg.

at der etableres stiforbindelse til eksisterende bo-ligområde.

at sikre, at området fremstår grønt og harmonisk ud mod de to omkransende veje.

*Hermed sikres stiforbindelse til den eksisterende bebyggelse vest for lokalplanområdet.*

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

*De eksisterende forhold er beskrevet nærmere i redegørelsen.*

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:  
Del af matr. 107b, Ø. Lem By, Sdr. Lem.

*Lokalplanområdet ligger hvor Bredgade munder ud i Smed Hansen Vej i den østlige del af Lem by. Arealet udgør ca. 7.000 m<sup>2</sup>.*

#### 2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.  
Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

### 3. Arealanvendelse

**3.1.** Lokalplanområdet må kun anvendes til butiksformål i form af udvalgswarebutikker eller en dagligvarebutik i form af discountbutik, købmandsbutik eller lignende.

**3.2.** Inden for området må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>. For den enkelte butik, må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

*Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v.*

**3.3.** Inden for området kan der etableres et tankanlæg alene til benzinsalg som kan overdækkes med ca. 65 m<sup>2</sup>.

*Benzinsalget udføres ubemandet, som dermed ikke kræver bygning.  
I forbindelse med tankanlægget nedgraves jordtanke i nødvendigt omfang.*

**3.4.** Inden for området må der ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner.

*Idet området grænser op til boligbebyggelse, skal det bemærkes, at erhvervsvirksomheder vil være underlagt skærpede miljøkrav bl.a. til støj.*

## **4. Udstykning**

**4.1.** Området må ikke udstykkes yderligere.

## **5. Bebyggelsens placering og omfang**

**5.1.** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 og bebyggelsen skal placeres inden for det viste byggefelt, som vist på Bilag 3.

*Bebyggelsen kan placeres i princippet som vist på illustrationsplanen, Bilag 4.*

**5.2.** Bebyggelsens ydervægge eller tag må ikke være hævet mere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet og bygningshøjden må ikke overstige 3 m + 0,5 x afstanden til naboskel.

Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter Byrådets forudgående godkendelse, såfremt den større højde er nødvendig af hensyn til virksomhedens drift.

*Mindre bygningsdele herunder kviste, gavltrekanter, skorstenspiber og lignende medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang, ligeledes skal de brandmæssige afstands-krav overholdes. Der henvises i øvrigt til bygningsreglementets krav herom.*

**5.3.** Bygninger må opføres i én etage uden udnyttelig tagetage.

**5.4.** Benzinsalg, carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet, men må ikke placeres udenfor byggelinier som angivet på Bilag 3.

### *Byggelinier*

**5.5.** Byggelinier pålægges som vist på Bilag 3:

- 5 m fra vejskel langs vejene Bredgade og Smed Hansens Vej.
- 20 m fra vejskel ved sammenføjning af Bredgade og Smed Hansens Vej.
- 2,5 m fra lokalplanafgrænsning mod syd og mod vest.

**5.6.** Arealet mellem de fastlagte byggelinier må ikke anvendes til bebyggelse, oplag eller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

### 6. Bebyggelsens udseende

**6.1.** Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

#### *Facader*

**6.2.** Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog kan gavle og mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) udføres i andre materialer, fx træ, metal, transparent glas, sten og glaserede tegl.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer.

**6.3.** Facadebebyggelse langs Bredgade skal ved indretning af butikker udføres med vinduer mod Bredgade. Den samlede vindusbredde mod Bredgade skal minimum udgøre 50 % af facadelængden.

#### *Farver på facader*

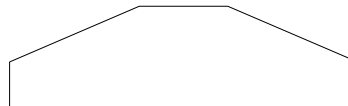
**6.4.** Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver. Til vinduer, døre, skodder og lignende mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

*Træværk behøver ikke blive malet, men må gerne behandles med en farveløs træbeskyttelse. Visse træsorter kan også tåle at stå ubehandlede.*

#### *Tagform*

**6.5.** Tagflader skal fremtræde som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 15 og 45°. Dog kan tagkonstruktionen udføres som "Københavnertag", hvor den skrå tagflade mindst har samme lodrette udstrækning som facaden og det flade tag mindste hældning iht. bygningsreglementet.

*Ved at tillade "Københavnertag" er der mulighed for at minimere tagfladens udstrækning ved brede bygninger.*



*Skitse af "Københavnertag".*

#### *Taghældning, sekundære bygninger*

**6.6.** Sekundære bygninger som nævnt i pkt. 5.4 kan have en anden hældning end hovedbebyggelsen.

#### *Tagmaterialer*

**6.7.** Tagbeklædningen skal udføres med tagsten i form af tegl eller beton, tagpap og skifer. Tage på mindre bygningsdele må dækkes med

*Synlige dele af ventilationsanlæg og lignende skal fremtræde som del af facaden og overholde kravene hertil. Det skal tilstræbes at samle ventilationsindtag*

metal eller glas.

*og afkast således at de indgår i den arkitektoniske helhed.*

#### *Skiltning og flag*

**6.8.** Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted på grundlag af et af Byrådet forud godkendt projekt i hvert enkelt tilfælde.

**6.9.** Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har vejadgang fra.

Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade. Ved fleretages byggeri skal skilte placeres i stueetagen.

Skilte for forskellige butikker inden for samme bygning skal ved udformning og placering samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

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

**6.11.** Opstilling af reklameflag, vimpler og lignende er ikke tilladt.

Byrådet er dog indstillet på at der kan gives tilladelse til:

- at der må flages med Dannebrog.
- at der undtagelsesvis ved "særlige lejligheder" må flages med vimpler, reklameflag eller lignende.
- at "særlige lejligheder" har et begrænset tidsrum på højest 3 dage til 1 uge.

*Skiltningens omfang skal minimeres og begrænses til det nødvendige samtidig med, at ny skiltning ikke må være så stor og omfangsrigt, at det vil virke skæmmende i forhold til omgivelserne.*

## **7. Ubebyggede arealer**

#### *Ubebyggede arealer*

**7.1.** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

#### *Opholdsarealer*

**7.2.** Inden for området skal udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte udgøre mindst 15 % af det samlede bruttoetaageareal (BR95 eller senere) og om muligt med en overvejende beliggenhed på solvente arealer.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

### *Belægning*

**7.3** Belægning i lokalplanområdet skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.

### *Udendørs oplag*

**7.4.** Udendørs oplagspladser og lignende (herunder varegårde) skal afgrænses med hegn, så anlæggene er afskærmede fra offentlig vej og nabo-ejendomme.

### *Hegn*

**7.5.** Hegn skal etableres i en udførelse, der er tilpasset bebyggelsen på ejendommen.  
Hvis udendørs oplagspladser og lignende (herunder varegårde) etableres med levende hegn, må der i det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet etableres et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m.

### *Beplantningsbælter*

**7.6.** Langs vejskel udlægges der et 2,5 m bredt beplantningsbælte, som vist på Bilag 3 og 4.  
Beplantningsbæltet skal bestå af bøgepur med en højde på 0,5-0,8 m og enkeltstående træer - småbladet lind – plantet i en indbyrdes afstand på ca. 10 m.  
Langs naboskel udlægges et beplantningsbælte på min. 2,50 m til etablering af bøgehække, som vist på Bilag 3 og 4.  
Vedligeholdelse af udlagte beplantninger og græsarealer påhviler den til enhver tid værende grundejer.

### *Terrænregulering*

**7.9.** Terrænregulering må kun foretages i mindre omfang således at området fremstår som et ensartet jævnt terræn.

### *Belysning*

**7.6.** Belysning af udendørs arealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper.

*Belysningen må kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.*

## 8. Veje, stier og parkering

### *Veje*

**8.1.** Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bredgade som vist i princippet på Bilag 3.

*Hermed menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige vejstruktur.*



#### *Stier*

**8.2.** Der udlægges areal til en 3 m bred stiforbindelse mellem butiksområdet og det nærliggende eksisterende boligområde vest for lokalplanområdet som vist i princippet på Bilag 3. Stiens endelige placering og udformning vil afhænge af den endelige udstykningsplan.

*Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes i forbindelse med etablering af det mellemliggende areal, ligeledes er der mulighed for at en eventuel ny intern stamvej kan krydse stiforbindelsen.*

#### *Parkering*

**8.3.** Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på illustrationsplanen, Bilag 4, og der skal etableres min. 1 P-plads pr. påbegyndt 13,5 m<sup>2</sup> nettobutiksareal.

*Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) efter de på godkendelsestidspunktet gældende regler/anvisninger for kørestolsbrugere.*

## **9. Tekniske anlæg**

#### *Fjernvarme*

**9.1.** Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmemeforsyningsanlæg fra Lem Varmeværk.

#### *Ledninger og kabler*

**9.2.** Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

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

*Parabolantennener kan i henhold til afgørelse fra menneskerettighedskommissionen ikke forhindres af en lokalplan.*

#### *Antenner og paraboler*

**9.3.** Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

Individuelle antenner og paraboler må ikke placeres højere end hovedbygningen på ejendommen.

## **10. Miljø**

#### *Miljøpåvirkninger fra butiksaktivitet*

**10.1** Der må etableres butiksvirksomhed inden for miljøklasse 1-3.

*Miljøklasse 1-3 er vejledende, men opererer med en minimumsafstand på 0-50 meter i forhold til boliger.*

#### *Miljøpåvirkninger fra benzinsalg*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser*

### 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

#### *Varme*

**12.1.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektivt varmforsyningsanlæg fra Lem Varmeværk.

#### *Kloakering og vandforsyning*

**12.2.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

#### *Ubebyggede arealer*

**12.3.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 7.1.

#### *Parkering*

**12.4.** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nævnte parkeringspladser er etableret, jf. punkt 8.3.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### *Lokalplan nr. 02.015*

**13.1.** Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 220 ophæves lokalplan 02.015 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 220.

Lokalplan nr. 02.015 blev vedtaget af tidligere Ringkøbing Byråd den 20. juni 1990 og tinglyst den 27. august 1990.

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

### 15. Retsvirkninger

#### *Midlertidige retsvirkninger*

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

*Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.*

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den 27. juni 2007 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 26. juni 2008.

### *Endelige retsvirkninger*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

*Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.*

*En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.*

*Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 220

Butiksformål, Bredgade, Lem

---

### Vedtagelsespåtegning.

*Forslag til lokalplan.*

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 12. juni 2007.

Torben Nørregaard  
*Borgmester*

Niels Erik Kjærgaard  
*Kommunaldirektør*

*Endelig lokalplan.*

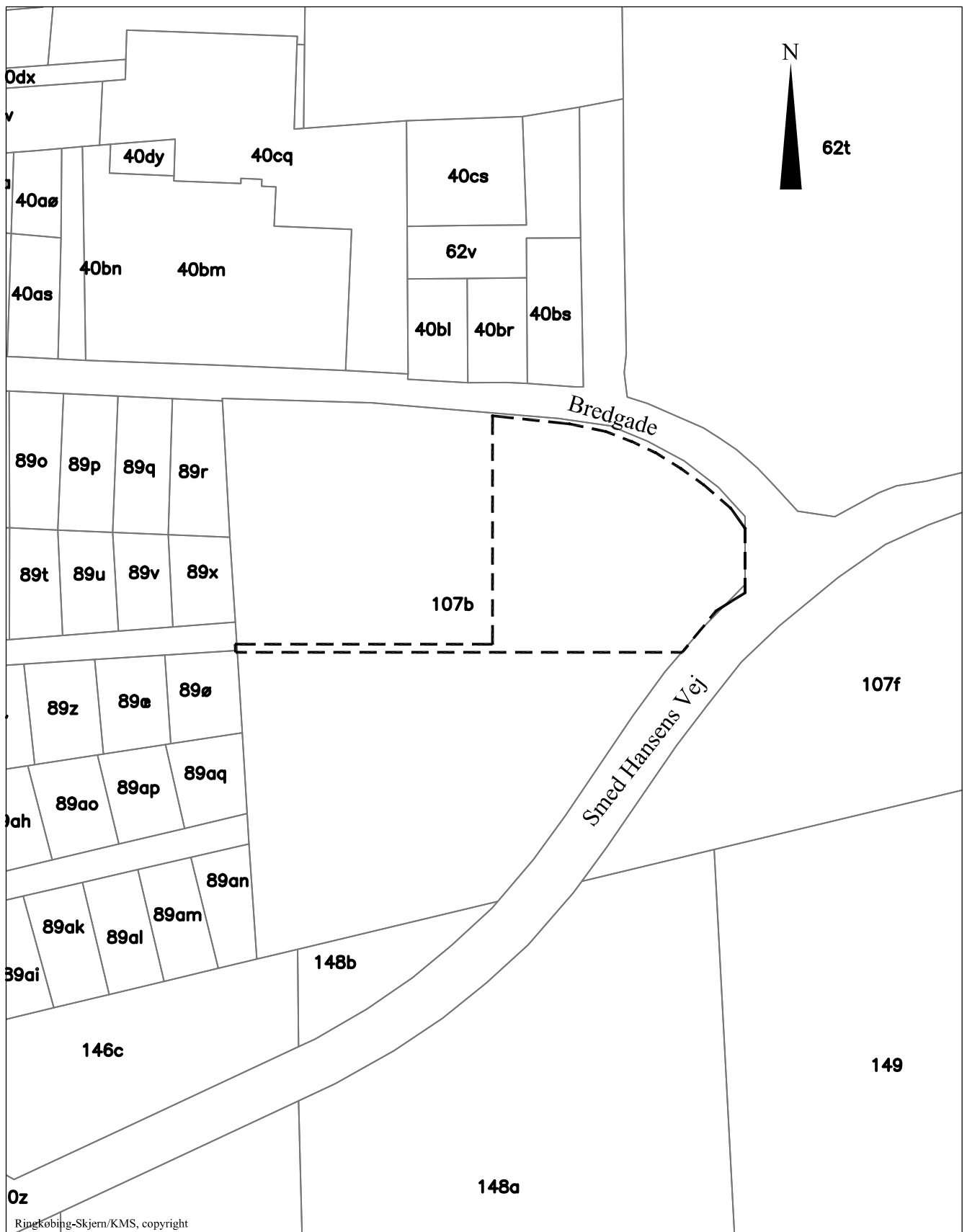
Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 18. september 2007.

Torben Nørregaard  
*Borgmester*

Niels Erik Kjærgaard  
*Kommunaldirektør*

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 3. oktober 2007.



LOKALPLAN NR. 220  
Bilag 1, matrikelkort

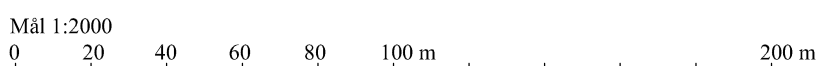
[---] Lokalplanområde

Mål 1:2000  
0 20 40 60 80 100 m 200 m



# LOKALPLAN NR. 220 Bilag 2, eksisterende forhold

[---] Lokalplanområde





Ringkøbing-Skjern/KMS, copyright

## LOKALPLAN NR. 220

### Bilag 3, arealanvendelsesplan

- Lokalplanområde
- Byggefelt
- Byggelinie
- Beplantningsbælte

Mål 1:1500

0 10 20 30 40 50 m 100 150 m



# LOKALPLAN NR. 102 Bilag 4, illustrationsplan

[---] Lokalplanområde

Mål 1:1500

0 10 20 30 40 50 m 100 150 m