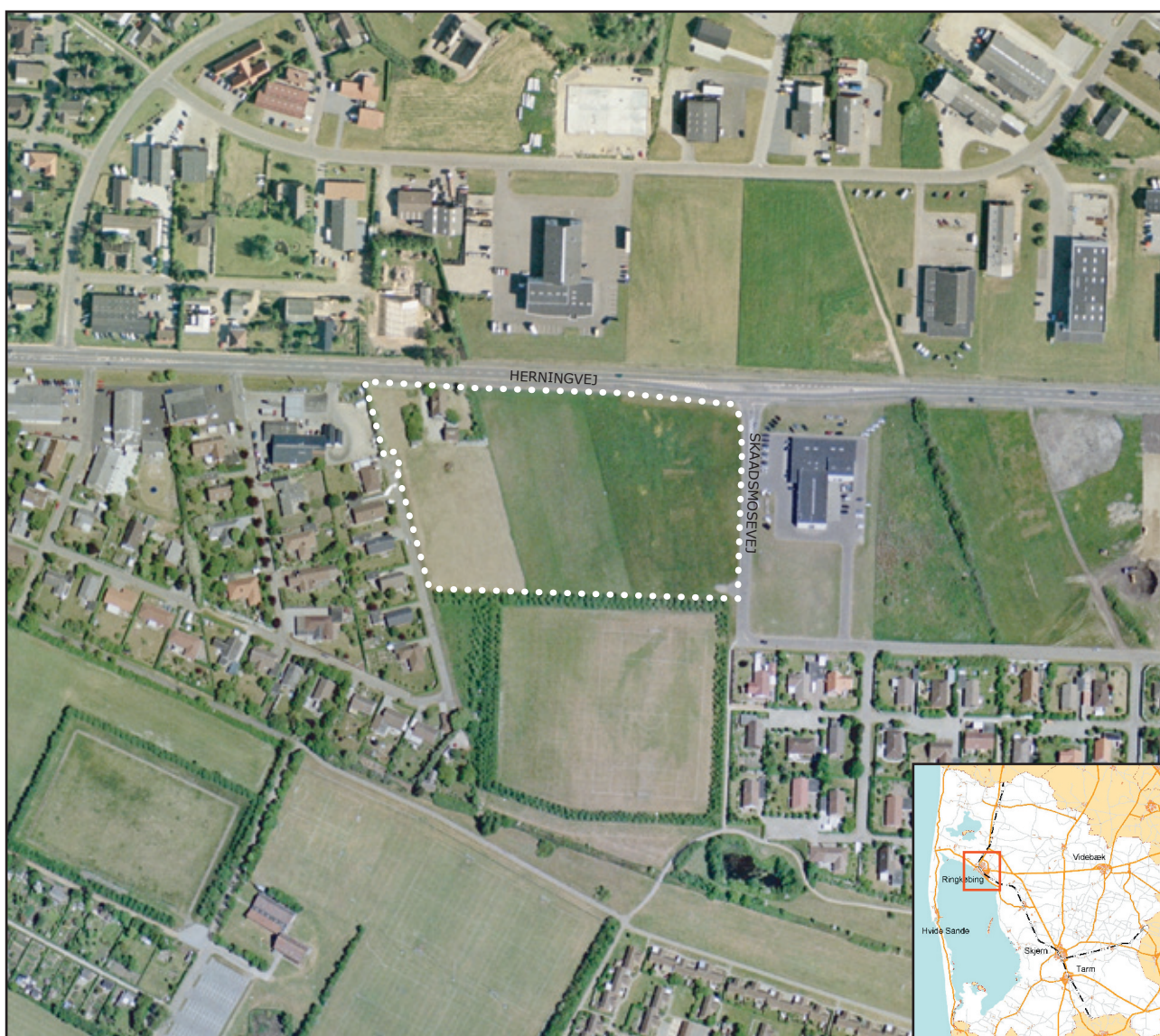


Lokalplan nr. 234

For et område til centerformål ved Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing



DDO ©, copyright COWI

Ringkøbing-Skjern Kommune
Planlægning

15. januar 2008

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Planstaben
Ved Fjorden 6,
6950 Ringkøbing
Tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser luftfoto af området

Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål.....	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.....	7
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	10
Servitutter.....	10

Planbestemmelser

Indledning.....	12
1. Formål.....	13
2. Område og zonestatus.....	13
3. Arealanvendelse.....	14
4. Udstykning.....	15
5. Bebyggelsens placering og omfang.....	15
6. Bebyggelsens udseende.....	17
7. Ubebyggede arealer.....	19
8. Veje, stier og parkering.....	21
9. Tekniske anlæg.....	22
10. Miljø.....	23
11. Grundejerforening.....	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug.....	24
13. Lokalplan og byplanvedtægt.....	24
14. Servitutter.....	25
15. Retsvirkninger.....	25
Vedtagelse.....	27
Tinglysning.....	27

Bilag

Matrikelkort.....	bilag 1
Eksisterende forhold.....	bilag 2
Arealanvendelse.....	bilag 3
Illustrationplan.....	bilag 4
Illustrationsskitser.....	bilag 5
Skyggediagram.....	bilag 6

Lokalplanen er udarbejdet af Skala Arkitekter A/S, Horsens i samarbejde med Planstaben, Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

Anvendelseskort, der viser, hvor området kan bebygges. 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.

Øvrige bilag. Lokalplanen kan herudover indeholde følgende bilag: Erhvervskategorier, støj fra erhverv, støj fra trafik, parkeringsnormer og "andre bilag", som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

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 virkeliggørelse, 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 nr. 1 til tillæg nr. 50

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing



Luftfoto med markering af lokalplanområdet

© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er at tidligere Ringkøbing Kommune i 2006 har udpeget området som en del af den i Regionplanen fastlagte afgrænsning af et aflastningscenter.

Kommunen har valgt at udpege dette område til aflastningscenter, da det ikke er muligt at indpasse denne type og størrelse butikker i det karakteristiske og bevaringsværdige købstadsmiljø i Ringkøbing bymidte.

Da lokalplanområdet ikke i forvejen var udlagt med mulighed for etablering af dagligvarebutikker, blev lokalplan nr. 203 udarbejdet, gældende for området.

Lokalplan nr. 203 tillader dagligvarebutikker i op til 3000 m², og udvalgvarebutikker op til 1500 m².

I mellemtiden er Planloven blevet ændret, såle-

des at der nu tillades dagligvarebutikker på op til 3500 m², udvalgvarebutikker op til 2000 m². Derfor skal denne lokalplan tilvejebringes, alene grundet tilpasning til Den Nye Planlov.

I tilknytning til denne lokalplan, udarbejdes Tillæg nr. 01 til Kommuneplantillæg nr. 50, således at Kommuneplanen også er ajourført i forhold til gældende lovgivning.

Lokalplanen skal sikre, at dette centerbyggeri følger intentionerne i konkurrencevinderens forslag, med en bygningsstruktur, der understreger enkeltstående bygningsvoluminer bundet sammen til en helhed, og med transperante og lette facade-gavlpartier mod Herningvej, hvori skiltning udføres.



Facadeudsnit - bebyggelsen set fra Herningvej

Redegørelse

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet fremstår i dag primært som et åbent græsareal, mens der i den vestligste del af området ligger en beboelses ejendom.

Området er det sidste større areal langs Herningvej, der endnu ikke er bebygget.

Lokalplanområdets afgrænsning er markeret på luftfoto side 5.

Områdets størrelse og afgrænsning:

Området ligger i den østlige del af Ringkøbing, og er afgrænset af Herningvej mod nord, Skaadsmosevej mod øst og Glentevej mod vest.

Lokalplanområdets areal er på ca. 26.000 m².

Zoneforhold:

Området er med lokalplan 203 overført til byzone.

I dag er området et åbent græsareal på matr. nr. 28c, 29o, samt boligbebyggelse på matr. nr. 30m, og vejareal på matr. nr. 30 cm, alle Nørby, Ringkøbing Jorder.

Bebyggelse:

I områdets vestlige del ligger en beboelses ejendom. Den øvrige del af lokalplanområdet er ubebygget.

Terræn og beplantning:

Terrænet fremstår fladt, og der er et levende hegn mod sportspladsen mod syd.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ringkøbing, i et område der er præget af erhverv og butikker med handel af hhv. udvalgsva-

rer og særligt pladskrævende varegrupper langs Herningvej.

Der er butikker med salg af møbler, børne- og babyartikler og legetøj. Endvidere er der bygge- markeder, en række bilforhandlere og tankstation i området.

Området er afgrænset af Herningvej mod nord, Skaadsmosevej mod øst og Glentevej mod vest.

Mod syd ligger området op mod en sportsplads.

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan er det hensigten at muliggøre etableringen af et detailhandelscenter som supplerer til midtbyens butiksudvalg, da det ikke er muligt at indpasse den type og størrelse af butikker i det karakteristiske og bevaringsværdige købstadsmiljø i Ringkøbing bymidte.

Anvendelse:

Det skal sikres, at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (herunder mulighed for placering af dagligvarerbutikker, særligt pladskrævende og udvalgswarebutikker, liberalt erhverv, servicevirksomhed, tankanlæg, fast food enhed etc.) og parkeringsformål.

Bebyggelsens udformning:

Endvidere skal lokalplanen sikre, at en ny bebyggelse får et ensartet udseende mht. bygningsudtryk, tagformer, materialer, farvevalg og skiltning. Det er ønsket at området skal fremstå som en helhed.

Landskab, beplantning og ubebyggede arealer:



Foto af lokalplanområdet set fra Skaadsmosevej mod Herningvej

Redegørelse

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

Lokalplanen skal sikre, at der etableres et grønt, åbent areal mod Herningvej med græs og spredt, lav beplantning og at der etableres et beplantet, støjdæmpende hegn mod boligbebyggelsen på Glentevej.

Det skal sikres, at omkringliggende bebyggelse og udeopholdsarealer ikke generes af støj fra lokalplanområdet.

Vej-, sti og parkeringsforhold:

Det skal sikres, at vejadgang til lokalplanområdet sker fra Skaadsmosevej. Lokalplanen skal sikre at der etableres trafiksikre adgange til området bl.a. med etablering af trampestier for gående og cyklende langs Skaadsmosevej indenfor byggelejerne, dvs. mellem vejbyggelinje og vejskel.

Desuden bidrager tunnelunderføringen under Herningvej ved Alkjærlukke samt et aftalt lysreguleringsanlæg ved Skaadsmosevej og Herningvej til en trafiksikker adgang til lokalplanområdet. Der kan på sigt etableres gangstiforbindelse langs Herningvej til at forbinde tunnelunderføringen og lysreguleringsanlægget.

Det er aftalt med politiet at der inden udgangen af 2007 skal udarbejdes en plan for trafikregulerende foranstaltninger ved krydset Skaadsmosevej/Sdr. Ringvej/Sjællandsgade til forhandling mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og politiet. Planen skal danne grundlag for en fremtidig smidig afvikling af trafikken i krydset.

Der skal etableres tilstrækkeligt med p-pladser og cykelparkering i centerområdet, og der skal etableres en ensrettet servicevej rundt om byggeriet til brug for varelevering mm. Denne ser-

vicevej ligger indenfor byggelinjen, dvs. mellem vejbyggelinje og vejskel, og venderadier kan belægges med græsarmeringssten.

Det er aftalt mellem bygherre, politiet og vejafdelingen, at de i fællesskab aftaler en hensigtsmæssig og trafiksikker løsning omkring tankstationen i lokalplanområdet.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Jf. Planloven § 16 stk. 3

Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszone.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelsen af denne lokalplan er af mindre betydning, idet området ligger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bydannelse. Endvidere er der mellem kysten og området eksisterende bebyggelse og beplantning, hvorfor bebyggelse ikke vil indgå i et samspil med kystlandskabet.

Detailhandel

Jf. især planlovens § 15, stk. 8 og § 16, stk. 5 Detailhandelscenterets påvirkning på bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet det ses som et supplement til det eksisterende by- og handelsliv. Endvidere kan det anføres, at detailhandelscenteret vil bestå af butikker af en størrelse, som ikke kan indpasses i bymidten.

Butikkerne vil i praksis ikke kunne indpasses i midtbyen, da udvalgswarebutikkerne og de særligt pladskrævende butikker typisk vil være på 500 m² til 1500 m², eller som planloven tillader.



Ny bebyggelse set fra p-pladsen mod Skaadsmosevej

Redegørelse

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

Der vil fra butiksindehaverne være store krav til vareind- og udleveringsforhold, som vil kræve meget plads. Dagligvareforretningen vil være op til 3.500 m² + 200 m² til personalefaciliteter eller som planloven tillader. En enhed på denne størrelse vil være endnu vanskeligere at placere.

Fælles for alle butikkerne er deres behov for varegårde samt større affaldshåndtering. Dette taler ligeledes for, at placeringen af disse butikstyper sker udenfor bymidten, der i Ringkøbing er unik med sit velbevarede købstadsmiljø.

For at sikre, at centeret vil være et supplement og ikke en konkurrent til bymidten, vil alle særligt pladskrævende og udvalgswarebutikker i lokalplansområdet være på minimum 400 m². Minimumsstørrelsen gælder derfor ikke for tankanlæg og fast food enheden.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005

(tidligere Ringkøbing Amt)

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen, (nu landsplandirektiv).

I Regionplan 2005 - tidligere Ringkøbing Kommune, er der for dette område bevilget et areal til brug for detailhandel, på i alt 10.000 m².

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for området R27 (fastlagt i tillæg nr. 50 til kommuneplan 1997, tidligere Ringkøbing Kommune) til center- og erhvervsformål. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne vedrørende de maksimale butiksstørrelser. Derfor er udarbejdet tillæg nr. 1 til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 1997, tidligere Ringkøbing kommune, som fastlægger, at dagligvarebutikker maksimalt må have en størrelse på 3500 m² + 200 m² personalefaciliteter og udvalgsvarer butikker skal have et areal på min. 400 m² og maks. 2000 m² + 200 m² personalefaciliteter eller som planloven tillader. Særligt pladskrævende butikker må maks. have et areal på min. 400 m². Fastsættelse af den maksimale butiksstørrelse skal ske i lokalplan.

Kommuneplanens øvrige bestemmelser ændres ikke. Ændringen er begrundet i ændringerne af Planlovens detailhandelsbestemmelser om mak-

simale butiksstørrelser.

I rammerne gives der mulighed for at opføre butikker, liberalt erhverv, kontor-og servicevirksomheder mm..

Lokalplaner

Området er i dag omfattet lokalplan nr. 203.

Med denne lokalplans vedtagelse ophæves bestemmelserne i ovenævnte lokalplan.

Sektorplaner

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes det kollektive varmesforsyningsanlæg under Ringkøbing Fjernvarme.

Kloakering

Lokalplanen er omfattet af spildevandsplan for tidligere Ringkøbing Kommune.

Vandforsyning

Tilslutning til vandforsyning sker til Ringkøbing Forsyning A/S.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes af Ringkøbing Forsyning A/S.

Grundvand

Der er registreret almindelig drikkevandsinteresser i området.

I forbindelse med den ubemandede tankstation kan afstrømmende vand fra befæstede arealer indeholde olie og brændstoffer. Det anbefales at forurenede overfladevand begrænses ved overdækning af bl.a. fyldepladser for brændstof.

Områdetype	Kl. 07-18	Kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07-18 lørdag kl. 14-18	Kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	55	40
Etagebolig	50	50	40
Åben og lav bebyg- gelse	45	45	35
Sommerhuse	40	40	35

Redegørelse

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

Renovation - erhverv

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Miljøforhold

Støj

Støj fra 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.

Trafikstøj

Det må forventes at trafikstøjen øges i området med etableringen af dette center.

Ifølge miljøscreeningen vurderes dette dog kun at være i et ikke væsentligt omfang.

Den øgede trafikstøj må ikke være til gene for det tilstødende boligområde på Glentevej, hvilket skal sikres med etableringen af et støjdæmpende hegn mellem Glentevej og centerområdet.

Jordforurening

Ingen af de berørte arealer indenfor lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Miljøvurdering af planer og programmer

Ringkøbing-Skjern Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med, at planen alene indeholder mindre ændringer af lokalplan nr. 203, som omfatter et mindre område på lokalplan. Planen antages ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet og omfatter ikke projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanforslagets karakteristika

Lokalplanen giver mulighed for etablering af butiksarealer og erhvervsvirksomheder i varierende størrelser og kategorier. Med denne lokalplan gives der mulighed for større butikker iforhold til Lokalplan nr. 203. Planen giver mulighed for udvidelsen af dagligvarebutikker fra 3000 m² til 3500 m² + 200 m² personalefaciliteter, særligt pladskrævende butikker må maks. have et areal på 5000 m², mens udvalgsvarer butikker udvides fra 1500 m² til 2000 m².

Der sker ingen ændringer i det samlede bruttoetageareal til butiksformål, idet det fastholdes til 9000 m².

Bebyggelsen er udlagt som fem rektangulære bygninger, der er bygget sammen af mindre enheder, som indeholder lagerpladsareal, således bebyggelsen fremstår som en sammenhængende bygningsmasse, der samles om et fælles p-areal midt på grunden. Vareindlevering sker via varegårde fra en nyetableret vej, der er placeret parallelt med Herningvej, således bebyggelsens nordvendte gavle også kan fungere som udstillingsvinduer mod Herningvej. Bebyggelsen har vejadgang fra Skaadsmosevej. Bebyggelsen suppleres med en varegård mod vest.

Konklusion fra miljøscreening

Det kan forventes, at ny bebyggelse vil give visse indbliksgener for de nærmeste boliger. Dog skønnes det, at denne påvirkning vil være minimal. Der skal ifølge kommuneplanen etableres beplantning imod boligområderne.

Det er dog vigtigt, ved etablering at ny bebyggelse, at de visuelle forhold afklares, således den nærmeste bebyggelse generes minimalt.

Redegørelse

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

Der skal indarbejdes trafiksikre løsninger i projektet bl.a. med etablering af trampestier for gående og cyklende langs Skaadsmosevej indenfor byggelinjerne, dvs. mellem vejbyggelinje og vejskel.

En udvikling af området vil medføre forøgelse af trafikken i det omkringliggende område. Der forventes ikke kapacitets problemer, da det er besluttet at etablere et lysreguleringsanlæg i krydset Herningvej/Skaadsmosevej.

I forhold til tidligere lokalplan nr. 203 forventes der ikke væsentlig øgning af trafikken til området, idet der er tale om en omfordeling af arealerne mellem dagligvare- og udvalgswarebutikker, og idet det samlede bruttoetageareal til butikformål fastholdes på 9000 m².

Samlet eller indbyrdes effekt: Der skønnes ikke at være indbyrdes faktorer, eller en kumulativ effekt af de forskellige faktorer, der samlet giver en væsentlig miljøpåvirkning. Med kumulativ effekt menes den sammenlagte miljøkonsekvens af projektet.

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.

Efter planlovens § 58 stk. 1 kan man kun klage over retlige spørgsmål. Det betyder, at du kun kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke kan vedtage lokalplanen efter planlovens regler og ikke over, at lokalplanen bør have et andet indhold.

Har du en klage skal den sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K, eller e-mail: nkn@nkn.dk

En evt. klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte tid på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Afgørelsen kan endvidere indbringes for domstolene. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Vejdirektoratet:

Langs Herningvej kan der ikke uden Vejdirektoratets godkendelse etableres befæstigelse til stier og veje inden for vejbyggelinjen, jf. lokalplanens pkt. 5.2.

Miljøcenter Århus

Der forudsættes en godkendelse fra Miljøcenter Århus af tillæg nr. 1 til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 1997, tidligere Ringkøbing Kommune.

Ringkøbing Museum

I henhold til Museumslovens § 24 skal Ringkøbing Museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, underrettes af Byrådet hh. Regionsrådet.

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.

Politiet:

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

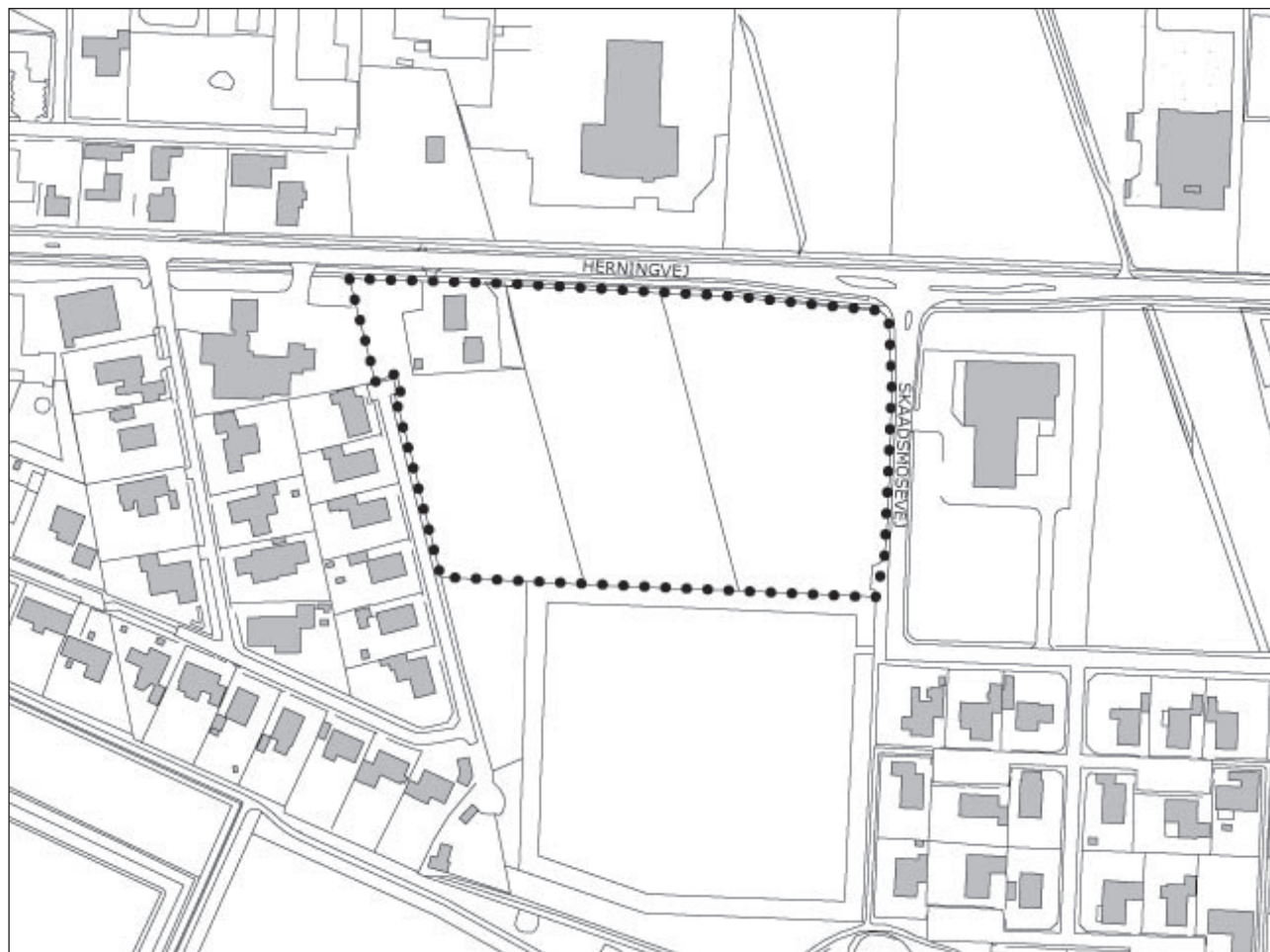
Servitutter

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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning

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 margin.

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 spalte med tekst i kursiv, er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst og illustrationer i højre spalte er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

- at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) og parkeringsformål,
- at eksisterende bebyggelse kan, men ikke skal bevares,
- at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, tagformer, bygningsdetaljer og skilting,
- at omkringliggende boligbebyggelse og udenomsarealer ikke generes af støj fra motorkørertøjer ved vareind- og udlevering og støj fra ventilations- og køleaggregater,
- at der indarbejdes trafiksikre løsninger ved vejadgange, overkørsler og stiforbindelser til området,
- at området vejbetjenes fra Skaadsmosevej,
- at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer,
- at der udlægges tilstrækkelige parkeringspladser til brug for områdets detailhandelscenter og erhverv.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Nørby, Ringkøbing Jorder

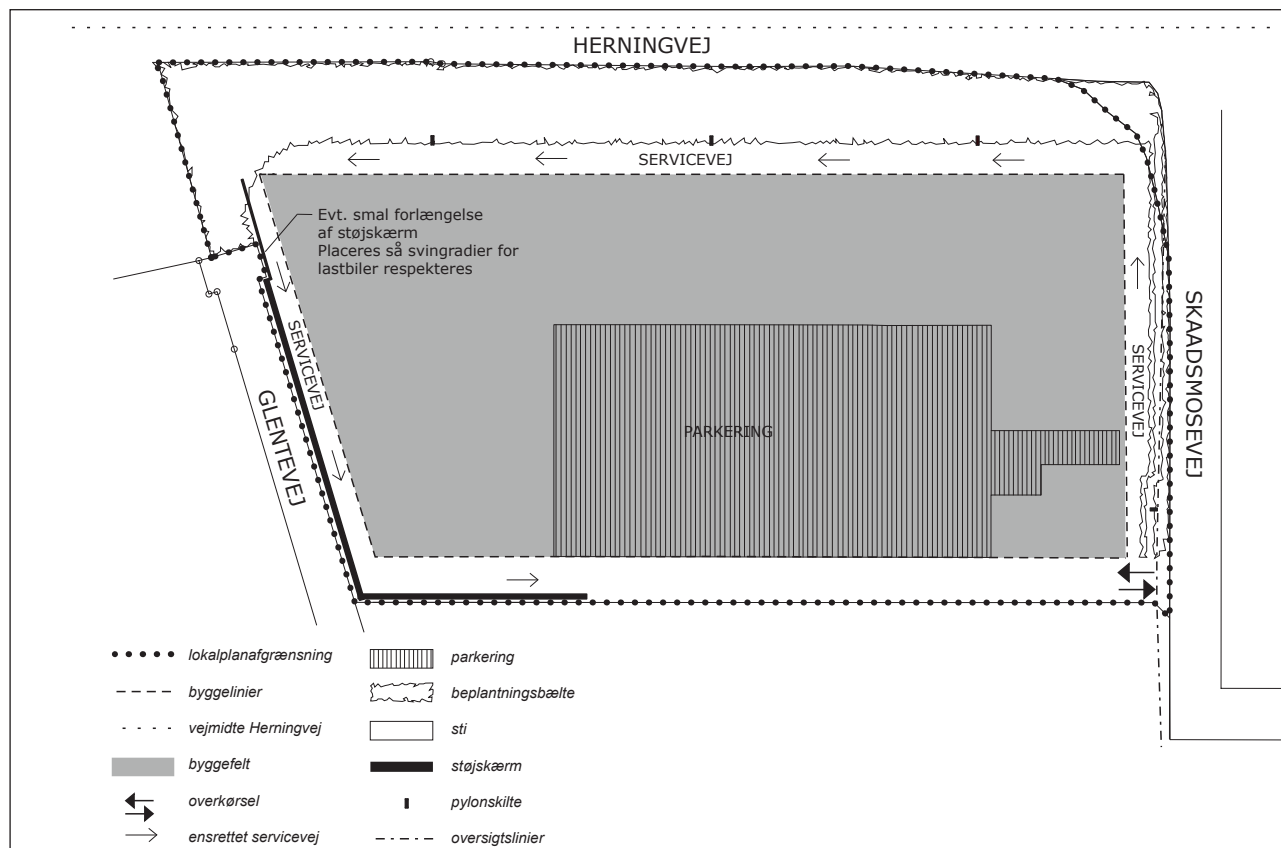
28c, 28dæ og del af 30m.

samt alle parceller eller delnumre, der efter den 02.10.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing



Bebyggelsen består af 5 primære bygningskroppe mod Herningvej, sammenbundet af lavere enheder. Parkeringen sker i gårdrummet tæt ved butikkerne.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet er med vedtagelsen af lokalplan nr. 203 overført til byzone.

Lokalplanområdets areal udgør i alt 26.078 m².

Fordelt på følgende måde:

del af 30 m: 7.833 m²

28 dæ: 1.398 m²

28 c: 16.847 m²

Nørby, Ringkøbing Jorder.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- én dagligvarebutik på maks. 3500 m² + 200 m² personalefaciliteter, særligt pladskrævende butikker på min. 400 m² og maks. 5000 m² samt ca. 5 udvalgswarebutikker på min. 400 m² og højst 2000 m² + 200 m² personalefaciliteter.

Endvidere må lokalplanområdet anvendes til:

- Grillbar/fastfood restaurant.
- Benzinsalg i form af selvbetjeningsanlæg
- Engroshandel o.l.
- Liberalt erhverv
- helse-, terapi- og motionsformål
- Parkeringsareal i tilknytning til de enkelte butik- og erhvervsvirksomheder.

Grillbar/fastfood restaurant skal følge åbningstiderne for centerets øvrige butikker.

Restaurant har som øvrige butikker mulighed for at holde søndagsåbent.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der må ikke foretages udstykning indenfor lokalplanområdet.

Eksisterende matr. nr. indenfor lokalplanområdet kan sammenlægges.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på Bilag 3, Arealanvendelse.

Den endelige bebyggelsesplan skal godkendes af Kommunen, med udgangspunkt i den vejledende illustrationsplan vist på bilag 4, evt. med mindre justeringer.

5.2 Facadebyggelinje

De primære bygningsdele skal placeres med den nordvendte facade i facadebyggelinje mod Herningvej, med en afstand på 35 m. fra Herningvejs vejmidte, som vist på bilag 3.

Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de angivne afstande:

Herningvej:	35 m fra vejmidte,
Skaadsmosevej:	10 m fra vejskel
Glentevej	7,5 m fra vejskel
øvrige veje.	5 m fra vejskel

5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 50 for den enkelte ejendom.

5.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

Niveauplanet for lokalplanområdet er fastsat til 7,20 m. Medianen for Glentevej er målt af bygherre til at være ca. 6,90 m.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

5.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 7,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Antenner, herunder satellitantenner må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synligt fra gader, veje og grønne områder.

Ventilations- og køleanlæg på tage må maks. udgøre en højde på 1,5 m fra bygningens højde på 7,5 m og skal så vidt muligt placeres midt på taget for at undgå visuelle gener.

5.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m.

Facadehøjden måles fra niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

5.7 Bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal til butikformål indenfor lokalplanområdet må højst udgøre 9.000 m².

Der må etableres en dagligvarebutik, som må have et maks. bruttoetageareal på 3.500 m² + 200 m² personalefaciliteter.

Særligt pladskrævende butikker må min. have et bruttoetageareal på 400 m² og maks. 5000 m² og udvalgswarebutikker må have et bruttoetageareal på min. 400m² og maks. 2000 m² + 200 m² personalefaciliteter.

5.8 Tekniske anlæg

Kabelskabe o.lign. til el- og telefonforsyning, transformatorer mm. skal arkitektonisk indarbejdes i byggeriet.

Køl- og ventilationsanlæg skal visuelt og støjmæssigt afskærmes, uanset om placering sker på tag eller i terræn.

5.9 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke nedrives, ombygges eller ændres på anden vis med hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden og anvendelse, med mindre Byrådet i hvert enkelt tilfælde har godkendt et projekt herfor.

5.10 Placering af parkering

Parkeringsareal udformes som vist på illustrationsplan Bilag 4.

5.11 Øvrigt areal

Arealer mellem vejskel og byggelinje må ikke benyttes til bebyggelse, opholdsarealer, oplag, gårdsplads, udstilling, parkering, reklameskilte, flagstænger el. lign.

Byrådet er indstillet på at der på ejendomme med facade mod Herningvej og Skaadsmosevej kan meddeles dispensation til opstilling af pylonskilte, samt anlæggelse af trampesti og servicevej, som angivet i den vejledende illustrationsplan og bilag 3.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Byggetilladelse til ny bebyggelse vil blive givet på grundlag af det valgte projekt, i henhold til udbudsbetingelser annonceret d. 24. oktober 2006 i JyllandsPosten, samt salgsvilkår udarbejdet 26. september 2006.

Facadebebyggelsen langs med Herningvej skal ved indretning af butikker med mere, udføres med vinduer mod Herningvej. Den samlede vinduesbredde mod Herningvej skal udgøre min. 50 % af facadelængden.

Bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tag udformning.

6.2 Farver

Facader må kun males i hvide, grå eller sorte nuancer.

6.3 Facader

Facader skal udføres som beton, pudset tegl, metalplader, fiberbetonplader, transparent eller emaljeret farvet glas.

Sekundære bygninger må dog udføres i andre materialer, f.eks. træ, stål, zink og aluminium.

Byrådet er indstillet på at mindre facadeafsnit mod vest udføres eller beklædes med andre materialer, såfremt det tjener til tekniske formål f.eks. til støjreduktion, og at dette arkitektonisk tilpasses byggeriet.

6.4 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 0,6 m skal den del, der er højere end 0,3 m, udføres i samme materialer som facaden.

6.5 Ventilations- og køl afkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes facader. Ventilationsafkast skal visuelt og støjmæssigt afskærmes.

Afskærmningens udformning og omfang skal godkendes af Byrådet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

6.6 Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade.

6.7 Tag materialer

Til tagbeklædning må kun anvendes zink, stål, eller tagpap.

6.8 Tagudhæng

Der må ikke udføres tage med udhæng.

6.9 Varegårde

Varegårde skal integreres i bygningsstrukturen og kan være overdækkede.

Dog må der i tilknytning til dagligvarebutikken etableres en varegård, der ikke er en del af bygningsstrukturen, men som tilpasses denne.

6.10 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

6.11

I facaden mod Glentevej må der ikke isættes vinduer i en højde over 3 meter.

Bestemmelsen er medtaget for at undgå indbliksgener på Glentevej.

6.12 Skiltning

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

Byrådet vil dog tillade at reklame- og facadeskilte må placeres på gavle. Mod Herningvej skal skiltningen være en integreret del af den lette glas/stål facade. Mod P-pladsen skal skiltning indpasses i facadeinddeling ved indgangen.

Skiltning skal udføres som enkelt bogstaver, eller som partier indpasset i facadeinddelingen. Der må ikke opsættes lyskasser.

Udover ovennævnte skilt må der indenfor området opstilles pylonskilte langs vejene i en maks. bredde på 1,5 m.

Ved indkørslen til lokalplanområdet fra Skaadsmosevej må der opstilles én pylon med en maks. højde på 5,5 m.

Mod Herningvej må der enten opstilles 3 pyloner med en maks. højde på 5,5 m eller én pylon med en maks. højde på 7,5 m.

Skilte må ikke opsættes på master eller tag, eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne.

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

6.13 Butiksvinduer

Butiksvinduer må ikke tilklæbes.

6.14 Flag

Opstilling af reklameflag og- vimpler er ikke tilladt.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for beplantningsbælte, som er markeret på bilag 3, arealanvendelse, kan ske med egns karakteristiske buske placeret i klynger. Beplantningen skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Egns karakteristiske træer og buske er f.eks.

Bøg	<i>Fagus silvatica</i>
Pil	<i>Salix alba m.fl.</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Hunderose m.fl.	<i>Rosa canina m.fl.</i>

7.2 Opholdsarealer

Udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte skal opfylde bygningsreglementets krav (BR95 eller senere) og om muligt med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.

Velegnede træer er f.eks. spidsbladet løn, ahorn og ask.

7.3 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af bøgpur, suppleret med opstammede træer.

Der er foretaget en miljøscreening i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan, og det vurderes heri, at der vil være en øget trafikmængde i området, men at der ikke vil forekomme forhold, som forringer levevilkårene i nærområdets boligmiljø.

For at afhjælpe støjpåvirkningen skal der etableres et støjdæmpende hegn, der tilplantes, mod Glentevej.

7.4 Beplantningsbælte, støjdemping

Der skal etableres et anlæg til støjdemping mod boligområdet på Glentevej, som vist på bilag 3.

Støjdempingen skal udformes som en beplantet skærm i min. 3 m højde og en maks. bredde på 1 m, og efter nærmere aftale med Teknik og Forsyning.

Dog udføres støjdæmpende hegn ud for vendeplads ved Glentevej med en maks. bredde på ca. 0,3 m.

Støjskærmen skal være tæt og ubrudt, således at enhver gennemgang ikke er mulig.



Eksempel på støjdæmpende hegn, som et stålskelet med isolering i midten og med beplantning med f.eks. efeu yderst.

Bygherre har igangsat en støjberegning. Den endelige udformning af den støjdæmpende skærm, herunder højde og materiale, vil blive endelig fastlagt, når støjberegningerne foreligger.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

7.5 Terrænregulering, udførelse

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

7.6 Efterregulering af terræn

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

7.7 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen, svarende til varegårdene.

Større oplagspladser skal indhegnes i en udstrækning og højde efter Byrådets nærmere anvisning.

7.8 Renovation

I lokalplanområdet skal der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

7.9 Lyskilder på fællesarealer

Lyskilder i form af parklamper skal placeres højst 3,5 m over terræn, og må ikke være til gene for naboer til lokalplanområdet.

7.10 Befæstelse af veje

Veje skal være befæstet med følgende materialer: Sort asfalt, græsarmeringssten, cementfliser eller asfalt med overfladebelægning.

7.11 Befæstelse af veje og stier mv.

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Skaadsmosevej som vist på bilag 3. Servicevej rundt om bebyggelsen skal være ensrettet og have en min. bredde på 6 m.

Adgangsvejen kan godt flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2 Vejudlæg

Der udlægges et 10 m bredt vejudlæg til vejadgang fra Skaadsmosevej som vist på bilag 3.

8.3 Oversigtslinier

Ved ind-og udkørsel på Skaadsmosevej er der krav om oversigtslinier på 3 m. fra bagkant fortov, og 95 m. i begge retninger, efter gældende vejregler.

Ved overkørsel fra Herningvej til Skaadsmosevej skal oversigtslinier godkendes af Vejdirektoratet.

8.4 Stier

Der udlægges areal til sti langs Skaadsmosevej indenfor byggelinjen som adgang til lokalplanområdet.

Stier skal have en min. bredde på 1,5 m.

Stiens placering og nærmere udformning skal aftales nærmere med Ringkøbing-Skjern Kommune.

8.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering bag bebyggelsen som i princippet vist på bilag 3.

Der skal etableres parkeringspladser efter følgende norm for daglig- og udvalgswarebutikker, samt særligt pladskrævende butikker:

0–1500 m ² :	1 p-plads pr. 13,5 m ² salgsareal
1500–2500 m ² :	1 p-plads pr. 30 m ² salgsareal
2500- :	1 p-plads pr. 60 m ² salgsareal

Der skal etableres det nødvendige antal handicap p-pladser i lokalplanområdet. Det endelige antal skal godkendes af Byrådet.

8.6 Placering af parkering

Parkeringsarealerne skal ligge bag byggelinjerne og placeres som vist på bilag 3.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe mv.) skal integreres i bebyggelsen.

Transformatorstationer kan placeres fritstående, og skal opfylde kravene i lokalplanens § 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 Belysning

Belysning skal være en del af den arkitektoniske helhed. Belysningsarmaturer på bygninger og i terræn skal placeres, så de ikke virker skæmmende og blændende.

9.4 Radio- og TV antenner

Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes individuelle udvendige antenneanlæg på bygningsfacader og tage, der vender ud mod offentlige veje og stier.

Ny bebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget skal integreres i centerbebyggelsen. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

9.5 Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

9.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

9.7 Renovation

Alle affaldscontainere, genbrugscontainere og lign. til papir og flasker skal placeres så de overholder de til enhver gældende regulativer.

Desuden skal alle affaldscontainere, genbrugscontainere og lign. til papir og flasker afskærmes, så de ikke er synlige fra det tilstøden-

de boligområde på Glentevej, offentlig vej-, sti-, og parkeringsarealer mm.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3, såsom dagligvare- og udvalgsvarerbutikker, liberalt erhverv, fastfood restaurant og selvbetjent benzintankanlæg.

10.2 Trafikstøj

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj, svarende til 55 dB(A).

10.3 Virksomhedsstøj

Der må indenfor området ikke foregå aktiviteter, der påvirker de i området værende støjfølsomme funktioner, med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt boligområder.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Områdetype	Kl. 07-18	Kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07-18 lørdag kl. 14-18	Kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	55	40
Etagebolig	50	50	40
Åben og lav bebyg- gelse	45	45	35
Sommerhuse	40	40	35

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

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på hhv. 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 samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelseafhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

11. Grundejerforening

11.1 Overordnet grundejerforening

Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, der er fælles for samtlige ejere, herunder afvanding af veje og stier frem til offentlige regnvandsledninger samt vedligeholdelse af friarealerne.

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

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

12.1. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

12.2. Kloakering

Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer, herunder veje og stier, samt beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 7.1-7.11.

12.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det krævede antal parkeringspladser pr. m² butiksareal er anlagt.

12.5 Trafik- og virksomhedsstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, såfremt støjniveauet overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

12.6 Støjdæmpning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før støjdæpende hegn mod Glentevej er etableret.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 203

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 234 ophæves lokalplan nr. 203, for et område til centerformål ved Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige de dele af lokalplan nr. 01.047 og 01.099 aflyst, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 234.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privat retlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

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.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, fra den 09. oktober 2007 og indtil den endelig vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 09. oktober 2008.

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.

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

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.

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.

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.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 09.10.07.

Torben Nørregaard
Borgmester

Jens Chr. Bruun
Direktør

Endelig lokalplan

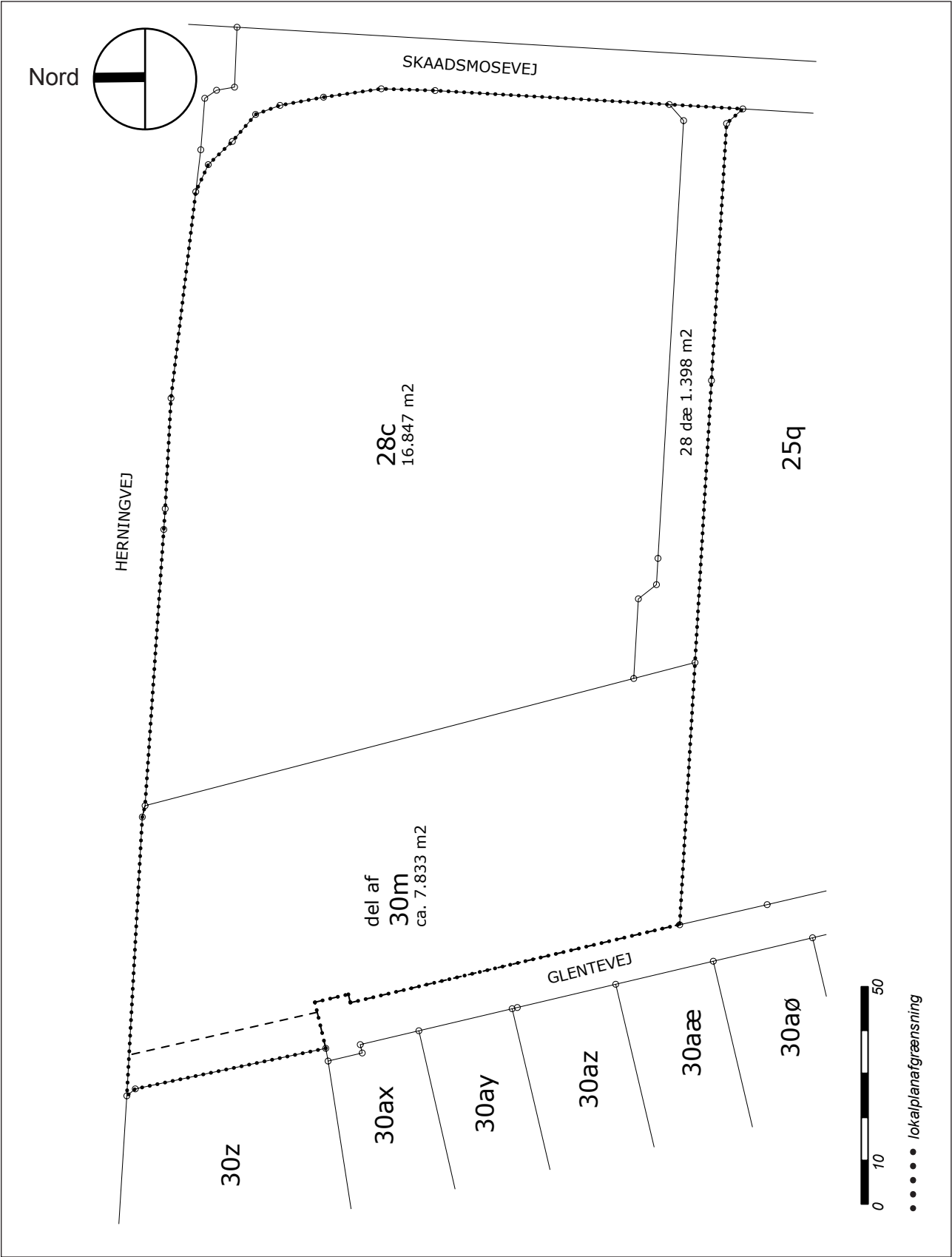
Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 15.01.08.

Torben Nørregaard
Borgmester

Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 23.01.08.

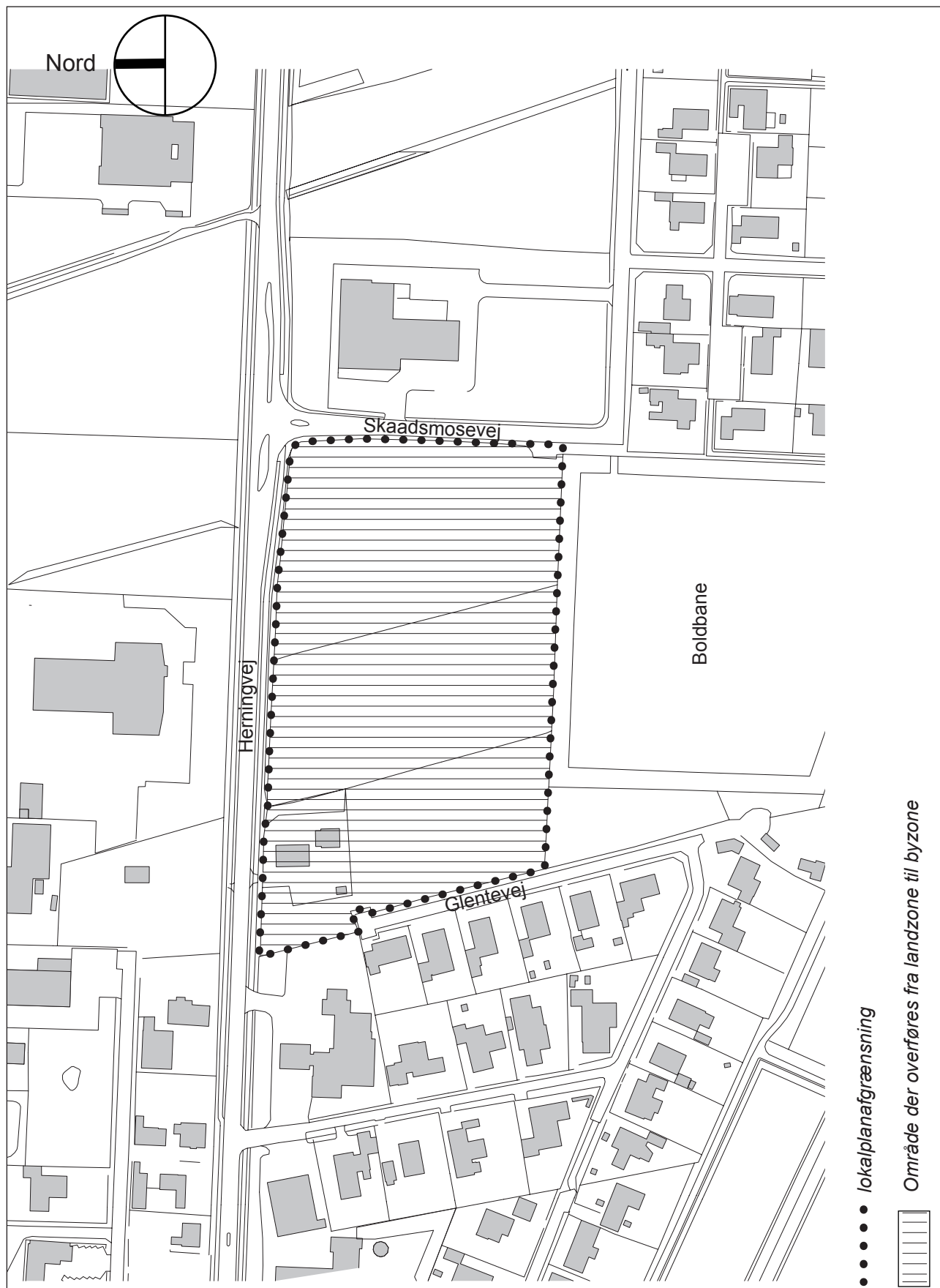


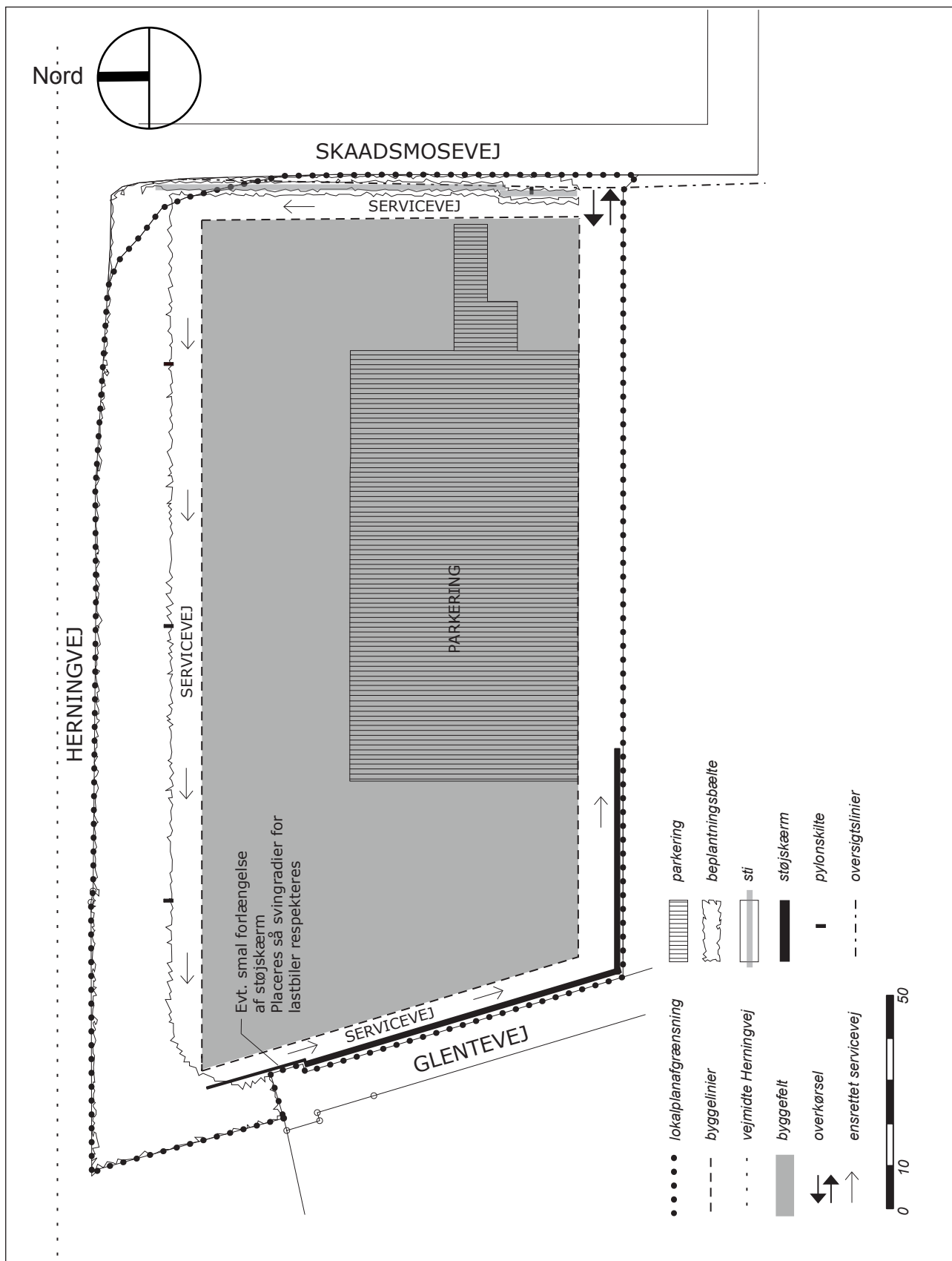
Matrikelkort: Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 30m, 30cm, 29o og 28c, Nørby, Ringkøbing Jorder.

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing





Anvendelseskort: Viser arealanvendelsen i lokalplanområdet.

Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing



Illustrationsplan, der viser principperne for, hvordan bebyggelsen udformes.

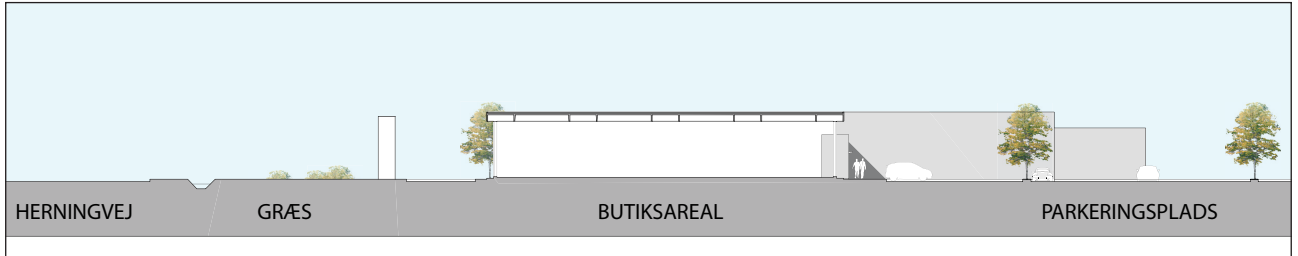
Illustrationsskitse: Bilag 5

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing



Illustrationsskitse, der viser bebyggelsen set fra hjørnet Herningvej/Skaadsmosevej ind mod Ringkøbing Bymidte, med pyloner på 5,5 m.



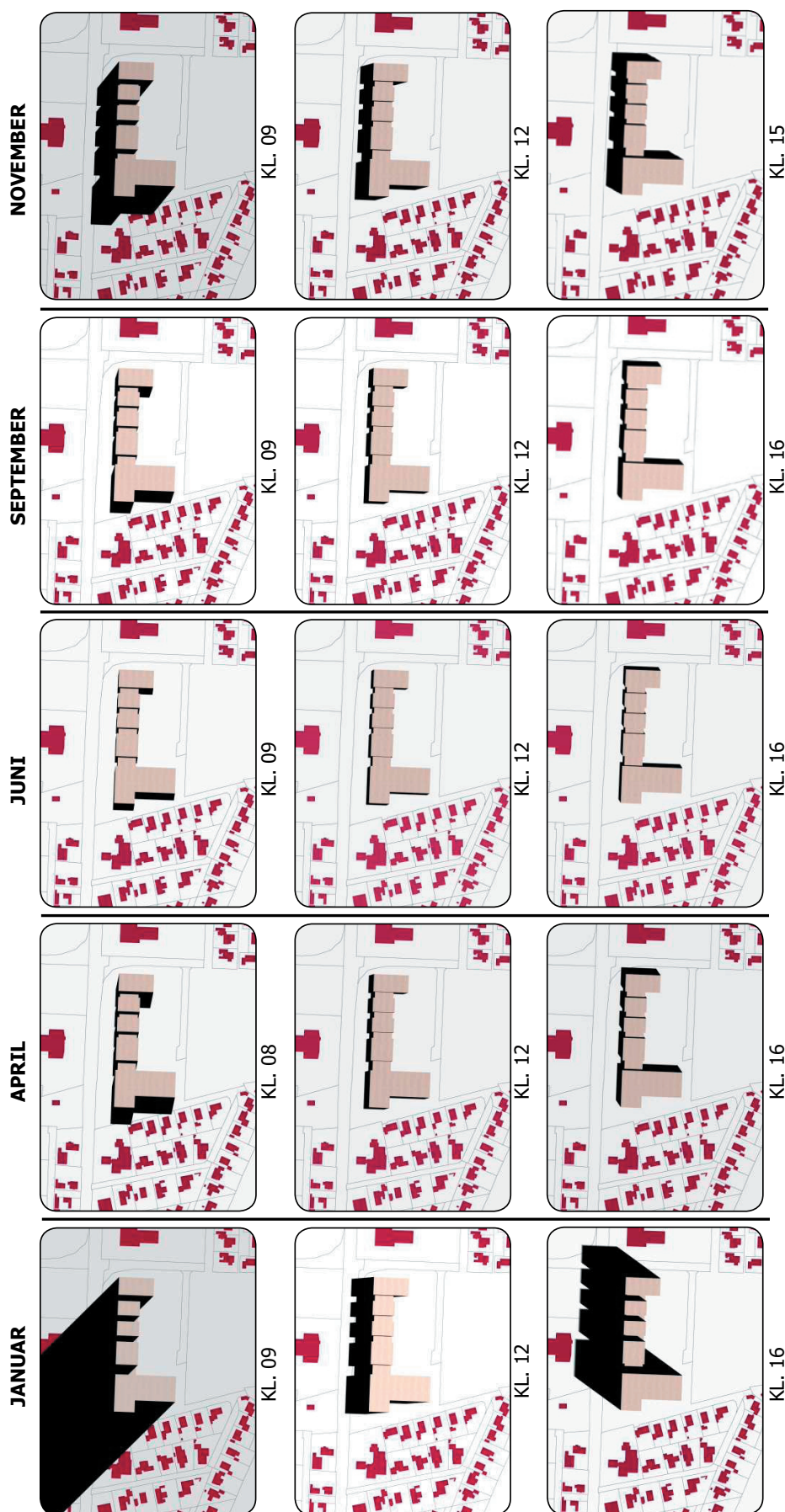
Illustrationsskitse, der viser pyloner på 5,5 m, placeret i bagkanten af servicevejen.

Skyggediagram: Bilag 6

Lokalplan nr. 234

Centerformål, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing

SKYGGEDIAGRAM 01 - CENTEROMRÅDE, HERNINGVEJ/SKAADSMOSEVEJ, RINGKØBING



Skyggediagrammet er udarbejdet i forbindelse med indsigelser mod lokalplan 203, Centerområde, Herningvej/Skaadsmosevej, Ringkøbing.

Skyggediagrammet er et principielt grafisk udtryk for den skygglængde, som en ny centerbebyggelse ved Herningvej vil kaste i det omkringliggende terræn.

Farven på skyggerne er meget overdrejet for grafisk tydeligt at vise skygger og solvinkler. På illustrationer med lange skygger dvs. med lav solhøjde vil omgivelserne i virkeligheden være mørkere end der grafisk vises. F.eks. er det næsten helt mørkt januar kl. 9