

Lokalplan nr. 262

For et område til offentligt formål ved Kirkegade, Lem



© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

24. juni 2009



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Planlægning
Rødkløvervej 4
6950 Ringkøbing
Planlægger: Peder Ostersen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser lokalplanområdets placering ved Lem by

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 8

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 9

Servitutter side 9

Planbestemmelser

Indledning side 10

1. Formål side 11

2. Område og zonestatus side 11

3. Arealanvendelse side 11

4. Udstykning side 12

5. Bebyggelsens placering og omfang side 12

6. Bebyggelsens udseende side 12

7. Ubebyggede arealer side 13

8. Veje, stier og parkering side 14

9. Tekniske anlæg side 15

10. Miljø side 16

11. Grundejerforening side 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 17

14. Servitutter side 17

15. Retsvirkninger side 17

Vedtagelse side 19

Offentlig bekendtgørelse side 19

Tinglysning side 20

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

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.

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. 77

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 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at udlægge et areal til offentligt formål og herunder specielt byggeri og indretning af ny bebyggelse til børneinstitution i Lem.

I forbindelse med overvejelser omkring renovering af de 2 eksisterende børneinstitutioner i Lem, blev det besluttet at samle kræfterne omkring etablering af én ny børneinstitution. I første omgang var det planen, at den nye børneinstitution skulle bygges på det areal, som den nuværende Bakkegård ligger på. Igennem en dialog mellem den kommunale forvaltning, de involverede institutioner og borgerrepræsentanter fra Lem blev det besluttet, at en ny børne-

institution i Lem skulle lokaliseres ved Kirkegade i umiddelbar tilknytning til sportspladsen.

Formålet med lokalplanen er derfor at muliggøre opførelse af en ny samlet børneinstitution, der kan rumme ca. 70 børn og omfatter et nybyggeri på 500-600 m², der kan imødekomme ønsket om en tidssvarende og hensigtsmæssigt indrettet børnehave.

I Lokalplanen udlægges et byggefelt for nyt byggeri og areal til udendørs opholdsareal. Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelse om vejadgang, parkeringsforhold og beplantning.

Redegørelse

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Lem by. Området afgrænses mod vest af Kirkegade, mod syd af eksisterende sti, boligbebyggelse og kirkegård. Mod øst og nord afgrænses området henholdsvis af landbrugsarealer og arealer udlagt til sportsplads.

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 5.800 m². Området er dels beliggende i byzone og dels landzone. Med bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

Lokalplanområdet er delvist undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

Lokalplanområdet trafikforsynes via Kirkegade.

Området er delvist beplantet med træbevoksning.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Lem by. De omkringliggende arealer er udlagt til dels boligformål og dels andre former for offentlig formål - kirkegård, skole, sportsplads mv.

Kirkegade danner en grænse mellem boligområdet og de offentlige arealer, men via stisystemer og udformning af Kirkegade – via bl.a. trafikdæmpende foranstaltninger - er der skabt en sikker trafikforbindelse mellem områderne.

Arealerne mod nord og øst anvendes henholdsvis til jordbrug og arealudlæg til sportsplads.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold er i overensstemmelse med Byrådets ønske om at samle de to nuværende børneinstitutioner i Lem på en lokalitet.

Lokalplanområdet er søgt indrettet, så det understøtter en hensigtsmæssig udbygning af Lem by. Følgende elementer har været medvirkende til lokalplanens udformning og indhold:

- placering af børneinstitutionen i forhold boligområde, skole- og idrætsområde
- trafiksikker adgang til og fra børneinstitutionen via bl.a. stiforbindelse til skolen



Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Kirkegade og eksisterende boligområde.



Stien umiddelbart syd for lokalplanområde som sikre stiforbindelse til skolen.



Kirkegården syd for lokalplanområdet.

Redegørelse Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

- mulighed for opførelse af nyt og tidssvarende institutionsbyggeri samt indretning af udendørsopholdsarealer.

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse. Således skal bebyggelse placeres inden for det udlagte byggefelt og fremtidigt byggeri ønskes udformet så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Herudover optages i lokalplanen bestemmelser omkring indretning af lokalplanområdet ved udlæg af arealer til bl.a. opholdsarealer og beplantningsbælte.

Endeligt fastlægges bestemmelser om vej- og stiadgang samt tilslutning til diverse forsyninger – varme, vand og kloak.



Lokalplanområde afgrænses mod øst af sportsplads – set fra lokalplanområdet mod skolen.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for tidligere Ringkøbing Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 Ringkøbing Amt. Lokalplanområdet er placeret indenfor afgrænsningen til fremtidig byzone nord for Lem.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens Rammeområde L13 Kommuneplan 1997 for tidligere Ringkøbing Kommune.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området ifølge kommuneplanrammer udelukkende kan benyttes til offentlige formål i form af sportsplads og kirkegård.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg 77 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Kollektiv trafik

Kollektiv trafikbetjening i Lem omfatter både regional og mellem (Struer) Ringkøbing og Skjern, samt regional- og lokalbusser.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg i form af fjernvarme med tilslutnings- og forblivelsespligt.

Grundvand

Området er omfattet af ”drikkevandsinteresser”. Den ændrede anvendelse vurderes ikke at få indflydelse på grundvandsressourcen.

Kloakering

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Jordforurening

Der er ingen kendte jordforureninger i området. Hvis der stødes på tegn på forurening if. bygge- eller anlægsarbejder skal arbejdet straks standses og Ringkøbing-Skjern Kommunes miljøafdeling kontaktes.

Da lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone, vil det automatisk blive omfattet af områdeklassificeringen som lettere forurenet.

Der vil inden den endelige vedtagelse af lokalplanen blive vurderet om området bør undtages af områdeklassificeringen og det vil så blive tilrettet inden den endelige vedtagelse.

Redegørelse

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

Konsekvenser for landbrug

Nærmeste landbrugsejendom med dyrehold er placeres mere end 500 m. fra den kommende byzonegrænse.

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.

Miljøvurdering

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

Lovens § 3 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet og der dermed skal gennemfö-

res en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 4 stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 2.

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.

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBJ 1398 af 22.10.2007).

Det vurderes heraf, lokalplanen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing Skjern Kommune.

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 kla-

Redegørelse Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

ges 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.

lig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland:

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningsplanen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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

- Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt, at landbrugspligten på del af matr. nr. 36a Ø. Lem By, Sdr. Lem., er ophævet.

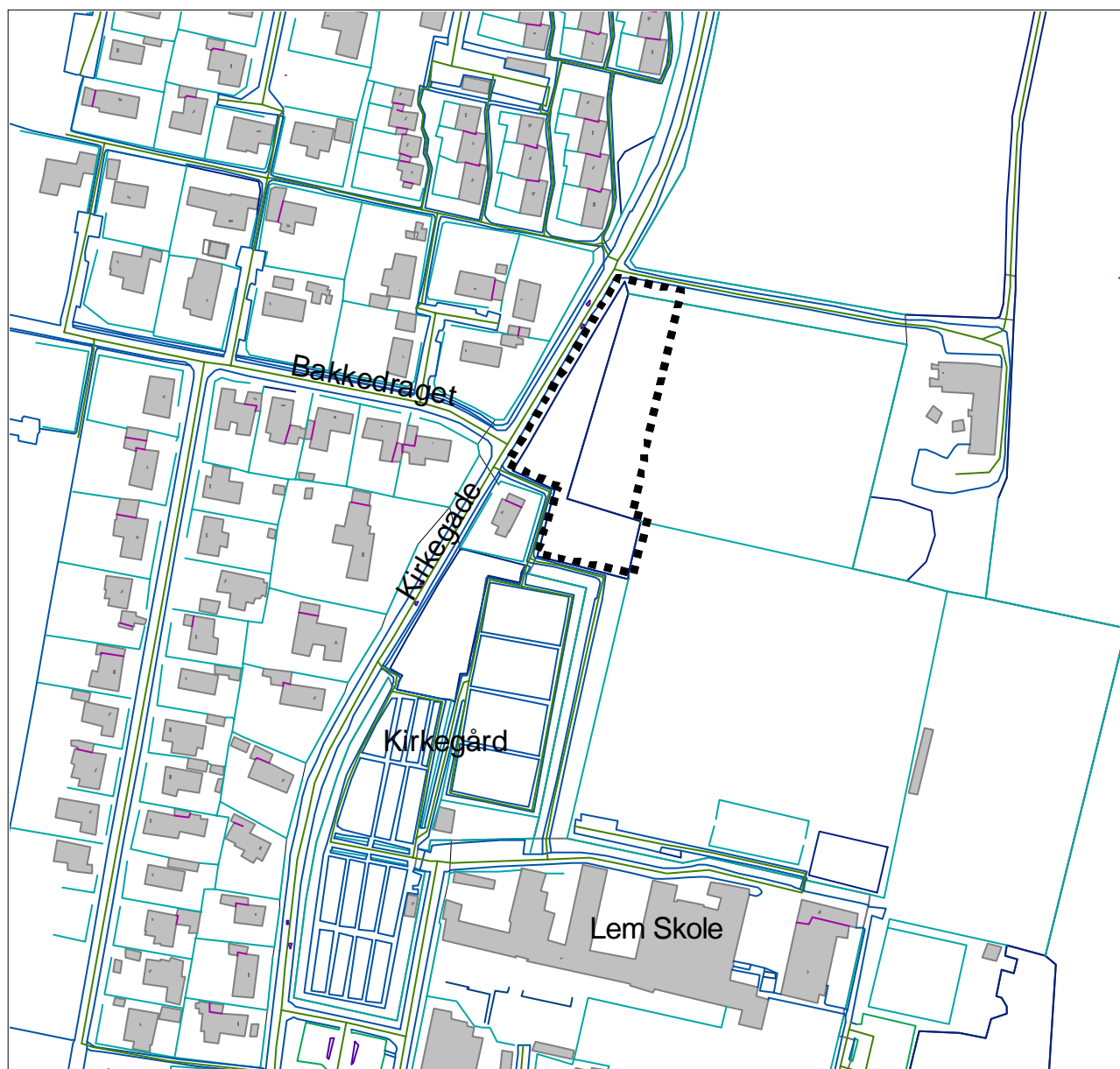
Servitutter

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 behjælpe-

Planbestemmelser

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem



Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til offentlige formål,

at der kan opføres bebyggelse til børneinstitution,

at der udlægges tilstrækkeligt opholdsareal for områdets funktion,

at området vejbetjenes fra Kirkegade,

at der sikres mulighed for etablering af stiforbindelse til de omkringliggende boligområder, skole og idrætsanlæg.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter en del af matrikelnumre:
Matr. nr. 36a og 38bx Ø. Lem By, Sdr. Lem.

samt alle parceller eller delnumre, der efter den 24. juni 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet er delvist beliggende i land- og byzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse, delområde A

Området må kun anvendes til offentlige formål såsom børnehave og fritidsordning. Inden for området må der opføres bebyggelse til institutionsformålet og etableres de udendørs anlæg der naturligt knytter sig til institutionen, herunder p-pladser.

Planbestemmelser

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere, men der må foretages sammenlægning.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Byggefelter

Bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på Bilag nr. 3. Byggefeltet er placeret min. 3 m fra Kirkegade og min. 2,5 m mod øst.

Hovedbebyggelsen vil blive etableret min. 5 m fra skel mod Kirkegade,.

5.2. Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse, bålskure og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet, men indenfor de viste byggelinier.

Ovennævnte bebyggelse kan opføres i eller nærmere naboskel mod øst end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skel må være max. 2,5 m

5.3. Bebyggelsesprocent

Inden for området må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 40.

5.4. Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager. Ingen del af bebyggelsens ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,50 meter over terræn efter regler i bygningsreglementet.

Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter Byrådets forudgående godkendelse

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelse inden for området som i forhold til omgivelserne.

6.2. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og

fremtræde som glas, betonmur, som blank mur af tegl eller om mur, der er pudset, vandskuret el.lign. og samtidigt kalket, malet eller indfarvet, eller fremstår i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader. Dog må mindre facade- og gavlpartier udføres i træ eller zink. Ligeledes må mindre udhuse, carporte el.lign. opføres i træ.

Ved maling af bygningsdele må kun anvendes farver af hvidt og sort eller dæmpede farver. Til vinduer, døre skodder o.lign. mindre bygningsdele kan der anvendes andre farver.

6.3. Tage

Tage med skrå tagflader skal fremstå i sorte, grå, brune eller dæmpede farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Tage på mindre bygningsdele – carporte, udhuse el.lign. må dog dækkes med andre materialer.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Opholdsarealer

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af lokalplanområdets areal. På opholdsareal må der etableres anlæg til fælles formål – eksempelvis legepladser og bålskure.

7.2. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, til såning med græs el.lign. gives et ordentligt udseende.

7.3. Beplantningsbælte

Der udlægges areal i en bredde af min. 3 m til etablering af et beplantningsbælte mod Kirkegade og mod eksisterende sti langs kirkegården – jf. Bilag nr. 3.
Dog må der gennembrydes for sti adgang.

7.4. Hegn

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Hegnet skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider.

Hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,80 meter. Trådhegnet må ikke være synligt på ydersiden.

Planbestemmelser

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

7.5. Terrænregulering

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger skal ske med skråninger og støttemur.

Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 1 meter.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Generelt

Ved anlæg af adgangsvej, stier og parkeringsarealer skal der tages størst muligt hensyn til gående, cyklister og kørestolsbrugere.

8.2. Befæstelse af veje mv.

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

8.3. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kirkegade i den nordlige del af området, som vist på Bilag nr. 3.

8.4. Byggelinie

Langs Kirkegade og skel mod syd pålægges byggelinie på min. 3 m som vist på Bilag 3.

8.5. Stier

Der skal etableres stiforbindelse fra lokalplanområdet til de omkringliggende øvrige offentlige faciliteter – idrætsanlæg, skole mv. – samt til de omkringliggende boligområder. Adgang til det eksisterende stisystem skal ske fra den sydlige del af lokalplanområdet – jf. kortbilag nr. 3.

Af hensyn til cyklister og kørestolsbrugere skal stier anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade efter nærmere godkendelse.

8.6. Parkering

Der skal udlægges areal til mindst én parkeringsplads pr. påbegyndt 60 m² institutionsbruttoetageareal.

Der skal etablere det nødvendige antal handicap p-pladser inden for lokalplanområdet.

Parkeringsarealerne skal ligge bag vejbyggelinien – jf. § 8.4.

8.7. Belysning

Belysning af vej- og sti areal og fælles parke-
ringspladser skal ske med ensartede parkarmatur
med lyspunkt på maks. 3,5 meter.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsy-
ning må kun fremføres under terræn.

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og
rørskabe, transformatorstationer mv.) skal inte-
greres i bebyggelsen.

9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal
tilsluttes offentlig vandforsyning efter Ringkø-
bing-Skjern kommunes anvisning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand –
eksempelvis formål som toiletskyl, bilvask og
vanding – kan ske ved opsamlet regnvand.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygnin-
ger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter
Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

*Der vil blive udarbejdet projektforslag med hensyn til
varmforsyningen.*

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades
dog opvarmet med alternative energiformer, så-
som sol- og/eller jordvarme el.lign. Eventuel sup-
plerende opvarmning skal ske ved kollektiv var-
meforsyning.

*Byrådet skal meddele dispensation fra tilslutningspligt
for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.*

9.4. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spil-
devandsnet efter Ringkøbing-Skjern kommunes
anvisning.

9.5. Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der indrettes are-
al til opsamling af affald, så der sikres, at der er
plads til en rationel affaldshåndtering og opbeva-
ring.

Affaldsbeholdere mv. skal afskærmes med be-
plantning, hegn eller mure tilpasset den tilknytte-
de bebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres aktiviteter/virksomhed inden for miljøklasse 1-2.

10.2. Støj

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

Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støj påvirker de omkringliggende boligområder med mere end de i henhold til Miljøstyrelsens til enhver tid vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse. Om nødvendigt skal der etableres afværge foranstaltninger i form af støjafskærmning.

10.3. Miljøvurdering

Ringkøbing-Skjern Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Miljøscreeningen ligger som et selvstændigt notat og kan rekvireres ved Planlægningsafdelingen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af lokalplanforslagets vedtagelse og fremlægges til offentlig debat.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Ubebyggede arealer

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 7 og § 8 nævnte adgangsvej, parkeringsarealer, beplantning samt opholdsarealer være etableret.

12.2. Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter et af Ringkøbing-Skjern Kommunes godkendte varme-

forsyningsprojekt.

12.3. Kloakering og vandforsyning

Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og vandforsyning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter.

Servitutundersøgelse er endnu ikke foretaget!

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

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen 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.

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.

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.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 17. marts 2009.




Torben Nørregaard
Borgmester



Anette Ørbæk Andersen
Direktor

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 24. juni 2009.



Torben Nørregaard
Borgmester



Anette Ørbæk Andersen
Direktor

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 15. juli 2009.

Tinglysning

Lokalplan 262

Offentligt formål, ved Kirkegade, Lem

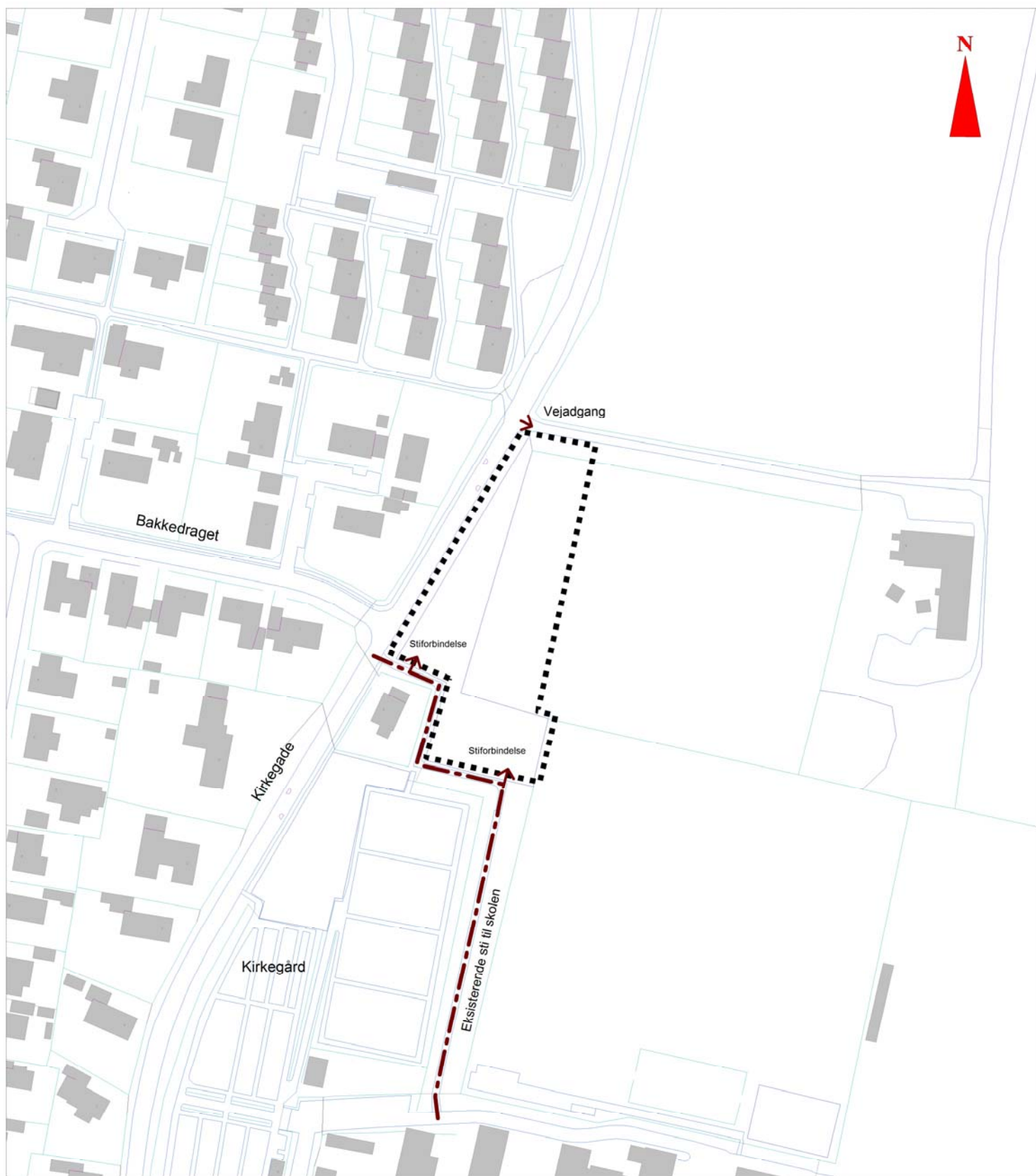


Lokalplangrænse



Areal der overføres fra
land- til byzone

Lokalplan nr. 262
Kortbilag 1: Matrikelkort
Målforhold 1:2.000



Lokalplangrænse

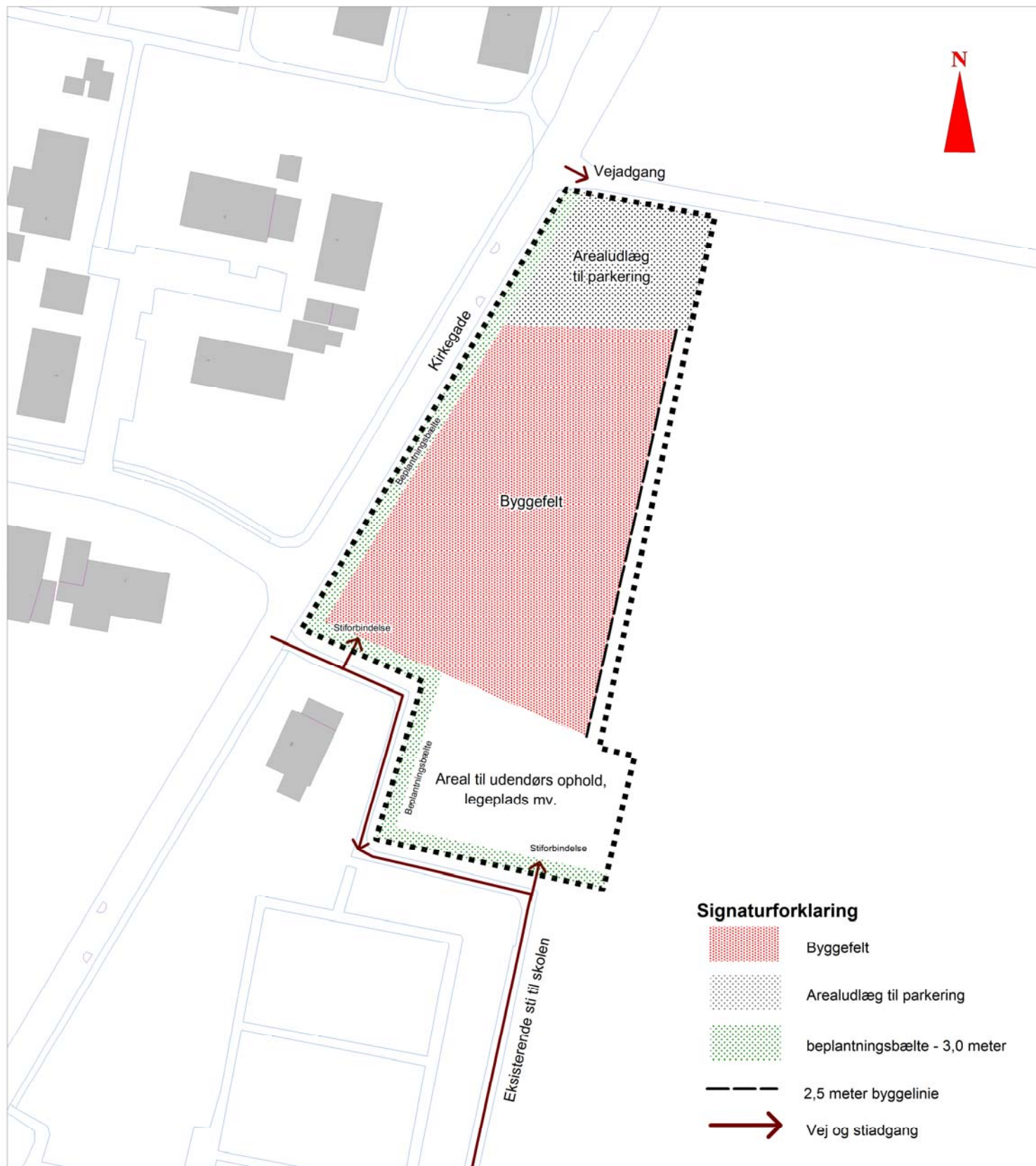


Eksisterende sti

Lokalplan nr. 262

Kortbilag 2: Eksisterende forhold

Målforshold 1:2.000



Lokalplan nr. 262
Kortbilag 3: Arealanvendelse
Målforhold 1:1.000