

Lokalplan nr. 353

For et område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

4. februar 2014



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af LIFA A/S i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Toften 6

6880 Tarm

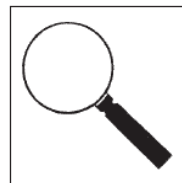
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser et luftfoto med lokalplanafrænsningen

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej, Ringkøbing



Vejledning

Hvad er en lokalplan? side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål side 5

Lokalplanområdet side 5

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 6

Miljøvurdering side 8

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning 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 14

6. Bebyggelsens udseende side 14

7. Ubebyggede arealer side 15

8. Veje, stier og parkering side 15

9. Tekniske anlæg side 16

10. Miljø side 17

11. Grundejerforening side 17

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 17

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 17

14. Servitutter side 18

15. Retsvirkninger side 18

Vedtagelse side 19

Offentlig bekendtgørelse side 19

Bilag

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Illustrationsplan 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 nød-

vendigt 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. 01

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan og ledsages derfor af Kommuneplantillæg nr. 01 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Ringkøbing-Skjern Kommune.

Redegørelse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning 1:2.000

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentligt formål med mulighed for at etablere boliger samt ikke miljøbelastende erhverv og offentlige institutioner i en del af området.

Lokalplanen skal sikre, at nyt byggeri indpasses i området og sørge for, at der etableres grønne fri- og opholdsarealer til områdets beboere og beskæftigede. Lokalplanen skal desuden skabe gode og trafik-sikre færdselsarealer.

Ringkøbing – Skjern Kommune ønsker at åbne mulighed for at etablere boliger i lokalplanområdet, hvor patienter fra psykiatrisk behandling kan udslu-

ses til egen bolig samt at muliggøre ny anvendelse af det hidtidige aktivitetshus, som der med etablering af ældrecentret ved Holmelunden ikke længere er brug for.

Lokalplanområdet

Lokalplanen er beliggende ved Holmegaardsvej centralt i Ringkøbing. Området afgrænses mod syd af et institutionsområde. Mod nord afgrænses området af Holmegaardsbakken. Mod vest afgrænses området af Holmegaardsvej.

Områdets størrelse er ca. 0,9 ha.

Redegørelse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

I lokalplanområdet er i dag en bygning, som hidtil har været i anvendelse som aktivitetshus med tilhørende færdselsareal. Den øvrige del er ubebygget.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holmegaardsvej via Holmegaardsbakken ad tilkørselsvej, der også betjener boliger sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er koblet på områdets omfattende stinet, der forbinder boliger og institutioner i området.

Mod Holmegaardsvej er en støjvold med tæt bevoksning. Ellers udgøres arealet ved lokalplanens udarbejdelse af græsplæne med buske.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger centralt i Ringkøbing. Syd og vest for lokalplanområdet er der offentlige institutioner med tilhørende grønne friarealer. Mod øst præges området af tæt/lav boligbebyggelse og længere mod øst af åben/lav villabebyggelse.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen disponerer området i to delområder. I den nordlige kan der etableres erhverv, som tænkes indrettet i det tidligere aktivitetshus. I den øvrige del af området kan der etableres boliger.

Langs Holmegaardsvej fastholdes den eksisterende støjvold i et grønt friareal.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål med mulighed for at etablere boliger samt erhverv i form af klinikker, kontorer og/eller liberale erhverv uden væsentlig miljøpåvirkninger og institution i den nordlige del af området.

Bebyggelse

Boligbebyggelse i området kan etableres i højst to etage.

Boligerne kan etableres som række-, kæde, klynge- eller dobbelthuse og lignende tæt/lav bebyggelse.

For et sikre et vist samlet præg af byggeriet indenfor området indeholder lokalplanen bestemmelser

om bebyggelsens materialekarakter og bestemmelser om farver.

Trafik

Lokalplanområdet skal - som hidtil - vejbetjenes fra Holmegaardsbakken.

Landskab og beplantning

I lokalplanområdets vestlige del udlægges område til grønt friareal. Dette areal må ikke bebygges, men der kan etableres borde og bænke åben pavillon, pentanque-bane, legeredskaber o.l., som understøtter områdets sociale fællesskab. Der kan endvidere etableres støjværn mod Holmegaardsvej, hvis det er påkrævet.

Lokalplanen stiller krav til størrelsen og karakter af fri- og opholdsarealer, der skal sikre bebyggelsen gode, udendørs opholdsmuligheder.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger i kystnær byzone. Der er ingen visuel påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan, idet området ligger omsluttet af eksisterende byområde og ikke påvirker kystprofilen. Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse med højde over 8,5 meter.

Kommuneplanen 2013 – 2025

Området er omfattet af rammeområde 36 of 030, som udlægger området til offentlige formål i form af offentlige institutioner.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af boliger samt erhvervsformål og offentlige institutioner. Den er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg nr. 01 til Kommuneplan 2013 – 2025 for Ringkøbing – Skjern Kommune.

Redegørelse Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

Eksisterende lokalplan

Lokalplanen er omfattet af lokalplan nr. 01.125 for et område til offentlige formål og boligformål ved Holmegaardsvej i Ringkøbing by, vedtaget af Ringkøbing Kommune den 21. september 2005. Lokalplan 01.125 ophæves for den del området, der er omfattet af nærværende lokalplan med dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Miljøforhold

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke omfattet af reglerne for områdeklassificering jf. jordforureningslovens §50a (Lov om forurennet jord nr. 282 af 22. marts 2007).

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet ikke skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelselser.

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Teknisk forsyning

Varmeplan

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg i form af fjernvarme efter Ringkø-

bing-Skjern Kommunes anvisning.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Lokalplanområdet vandforsynes fra Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes spildevandsplan.

Grundvand

Lokalplanområdet er omfattet drikkevandsinteresser. Anvendelsen udgør ikke en væsentlig risiko for grundvandet.

Trafikstøj

Støj fra vejtrafik

Det skal sikres, at henholdsvis det indendørs og udendørs støjniveau fra trafikken på Holmegaardsvej ikke oversiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der er en eksisterende støjvold mod vejen, som afskærmer lokalplanområdet mod trafikstøjen. Lokalplanen har bestemmelser, der forudsætter, at der bibeholdes eller eventuelt etableres nyt støjværn mod vejen, hvis det er hensigtsmæssigt at udskifte den eksisterende støjvold.

Dette sikrer, at nye boliger i lokalplanområdet ikke vil være støjbelastede.



Eksisterende aktivitetshus, som er frigjort til ny anvendelse.



Beplantet støjvold mod Holmegaardsvej.

Redegørelse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

Kirkeomgivelser

Rindum kirke

Der er indgået en aftale mellem det tidligere Ringkøbing amtsråd og amtsfredningsinspektoratet om, at udlægge beskyttelses zoner omkring Rindum kirke. Lokalplanområdet er omfattet af beskyttelses zone II, hvor der må bebygges i op til 8,5 meter. Dette vil ikke have betydning for nærværende lokalplan, hvor det højst tillades at bygge op til 8,5 meter.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må berøres uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger.

Det er en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, mens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse

mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse. Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.riskmus.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer 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.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af forslaget til lokalplan 353 og forslag til



Lokal sti afslutter området mod syd.



Eksisterende vej igennem området.

Redegørelse Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Lokalplanområdet set fra syd

kommuneplantillæg nr. 01 for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, pkt. 3.

Screeningen kan rekvireres ved Planafdelingen i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Der er ikke behov for dispensationer eller tilladelser efter anden lovgivning som forudsætning for at planen kan realiseres.

Servitutter

Der er ingen eksisterende private tilstandsservitutter, som overskrives af lokalplanen.

Af betydning for områdets fremtidige udnyttelse er følgende servitut:

- Dok. 951855-58 af 05.09.1989: Naturgasledning – servitútbælte.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ledningsejer (Naturgas Midt/Nord I/S) Rådighedsservitut.

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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Redegørelse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreret i PlansystemDK.

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 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

1. Formål

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til offentligt formål med mulighed for at integrere boliger og erhverv;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i lokalområdet;
- at sikre etablering af fri- og opholdsarealer;
- at sikre gode tilkørselsforhold;
- at sikre boliger mod støjbelastning.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr. 1 fy Nørby, Ringkøbing jorder

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

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på Bilag 1 og 3.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Lokalplanen udlægger lokalplanens område til offentligt formål med mulighed for at integrere boliger og erhverv.

3.2. Anvendelse, delområde 1

Inden for delområde 1 kan der etableres boliger som tæt/lav bebyggelse i form af række-, klynge-,

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

kæde- og dobbelthuse eller lignende.

3.3. Anvendelse, delområde 2

Inden for delområde 2 kan der etableres boliger i tæt/lav bebyggelse samt erhverv i form af liberale erhverv, klinikker, laboratorium og lignende ikke miljøbelastende erhverv i virksomhedsklasse 1 og 2 jf. Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning”, 2004”.

I ”Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne”, 2004 er virksomhedstyper kategoriseret i 7 virksomhedsklasser efter deres miljøbelastning og afstand til miljøfølsom anvendelse som fx boliger og institutioner. Virksomhedsklasse 1 og 2 kræver en afstand på op til 20 m og kan integreres i boligområder.

Der kan endvidere etableres offentlig institution.

Håndbogens afstande er kun planlægningsafstande. Virksomhederne skal i alle tilfælde opfylde miljølovens gældende grænseværdier uanset hvilken virksomhedskategori, som de er placeret i.

3.4. Detailhandel

Der må ikke etableres detailhandel inden for lokalplanens område.

3.5. Opholdsarealer

De arealer, som på Bilag 3 er markeret som grønne friarealer, må ikke bebygges.

Der kan på disse arealer der etableres støjværn og opstilles legeredskaber, bænke o.l. som understøtter anvendelse til friareal samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6.

3.6. Teknisk forsyning

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

4. Udstykning

4.1. Boliggrunde

Boliger kan udstykkes med en grundstørrelse af mindst 400 m².

Grundens størrelse beregnes efter reglerne i bygningsreglementet, hvor bl.a. andel af fællesareal kan medregnes i grundstørrelsen.

Grunde til ældre- eller handicapboliger kan dog udstykkes grundstørrelse på mindst 200 m².

4.2. Erhvervsgrunde

Hvis erhvervs- eller institutionsbebyggelse i delområde 2 udstykkes på egen grund, skal grunden have et areal af mindst 700 m².

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst udgøre 35 % for bebyggelse i én etage og højst 40 % for bebyggelse i mere end én etage.

5.2. Etageantal

Bebyggelse må opføres i højst to etager.

5.3. Bygningshøjde

Bygninger må have en højde af max 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.4. Bygningens tilpasning af terræn

Bebyggelsen skal i videst muligt omfang tilpasses det naturlige terræn.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hvert delområde fremstå som en samlet helhed med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

6.2. Facader

Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge, der fremtræder i blank mur, i gul eller rød tegl, med træbeklædning, i indfarvet beton eller som pudset.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

6.3. Facadefarver

Facader kan gives farverne hvid, sort, grå, okker Creme, Okker Gul, Okker rød, Sienna Claire, terra di Sienna Brændt, Terra di Sienna Naturel, Umbra Brændt, Umbra Naturel og deres blanding med hvid og sort.

6.4. Tage

Tage med mere end 10° hældning kan udføres med teglsten samt sort eller grå betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit).

6.5. Reflekterende tagmaterialer

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

6.6. Solfangere/solceller

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Bestemmelsen gælder også for garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser mv.

Solfangere/solceller skal etableres parallelt med tagfladen

Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage, skal der søges om byggetilladelse.

Solfangere/solceller skal indpasses i bygningens arkitektur.

Solfangere/solceller må ikke etableres på terræn.

6.7. Tekniske bygningsdele

Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, klimaanlæg med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

6.8. Skilte

Der kan indenfor lokalplanområdet opsættes henvisningsskilte til områdets funktioner og virksomheder uden for vejarealet.

Der kan søges om vejvisningstavle ved Ringkøbing-Skjern Kommunes vejafdeling.

Der kan ikke opsættes anden skiltning

7. Ubebyggede arealer

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer - ikke mindst fælles opholdsarealer - disponeres på en hensigtsmæssig måde hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Ringkøbing – Skjern Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning. Henvendelse kan ske til Miljø & Natur, tlf. 9974 2424

7.1. Beplantning

Beplantning på fælles fri- og opholdsarealer, skal ske med egnskarakteristiske, løvfældende træer og buske.

7.2. Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hol-

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

megaardsbakken, i princippet som vist på Bilag 3.

8.2. Vejudlæg

Der udlægges areal til vej A-B som vist på Bilag 3 med en udlægsbredde på mindst 8 m og en kørebanebredde på mindst 5 m.

Ved vejtilslutning til Holmegårdsbakken skal der sikres oversigtsareal på 2,5 x 95 m til kørebane-kant og 2,5 x 55 m til cykelstien efter gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen, *se bilag 3 og 4*.

8.3. Parkeringspladser

Der skal inden for lokalplanområdet etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for ansatte, beboere og besøgende.

Der skal dog mindst etableres:

- 1½ p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv.

8.4. Vendeplads

Ved etablering af ny bebyggelse i delområde 1 skal der gives mulighed etablering af vendeplads i henhold til vejlovgivningen.

8.5. Tilgængelighed

Alle færdselsarealer skal indrettes under hensyn-tagen til bevægelseshæmmede efter vejreglen ”Færdselsarealer for alle” - håndbog i tilgænge-lighed.

8.5. Belysning

Belysning af vej- og stiareal og fælles parke-ringspladser skal ske med ensartede parkarmatu-rer med lyspunktshøjde på højst 3,5 m.

Gadebelysning er ikke en del af den offentlige gadebe-lysning. Såfremt der ønskes tændsignal fra Ringkø-bing-Skjern forsyning, skal lysanlæg udføres efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisninger.

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, transformatorstationer mv.) skal inte-greres i bebyggelsen.

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

9.3 Affaldsanlæg

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

9.4 Antenner og paraboler

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

10. Miljø

Ingen bestemmelser.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Der skal aftales nærmere med bruger omkring fremtidig drift og vedligeholdelse af veje, stier, afvanding, belysning, grønne områder mv.

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

12.1. Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i form af fjernvarme efter Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S's anvisning.

Byrådet er jf. planloven pligtig til at meddele dispensation herfor for ny bebyggelse, der opfylder byggelovens klassifikationskrav til lavenergibyggeri.

12.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.3 Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende.

12.4 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3 og 8.4.

12.5 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige afværgeforanstaltninger,

Planbestemmelser

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

hvis støjgrænsen overstiger de vejledende grænseværdier.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan nr. 01.125

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af nærværende lokalplan 353, ophæves lokalplan 01.125, for et område til offentlige formål og boligformål ved Holmegaardsvej i Ringkøbing By, vedtaget den 21.09.2005, for det område, der er omfattet af lokalplan 307.

14. Servitutter

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanens bestemmelser.

15. Retsvirkninger

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.

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.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing


Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 21. oktober 2013.



Ole Kamp
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 4. februar 2014



Ole Kamp
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

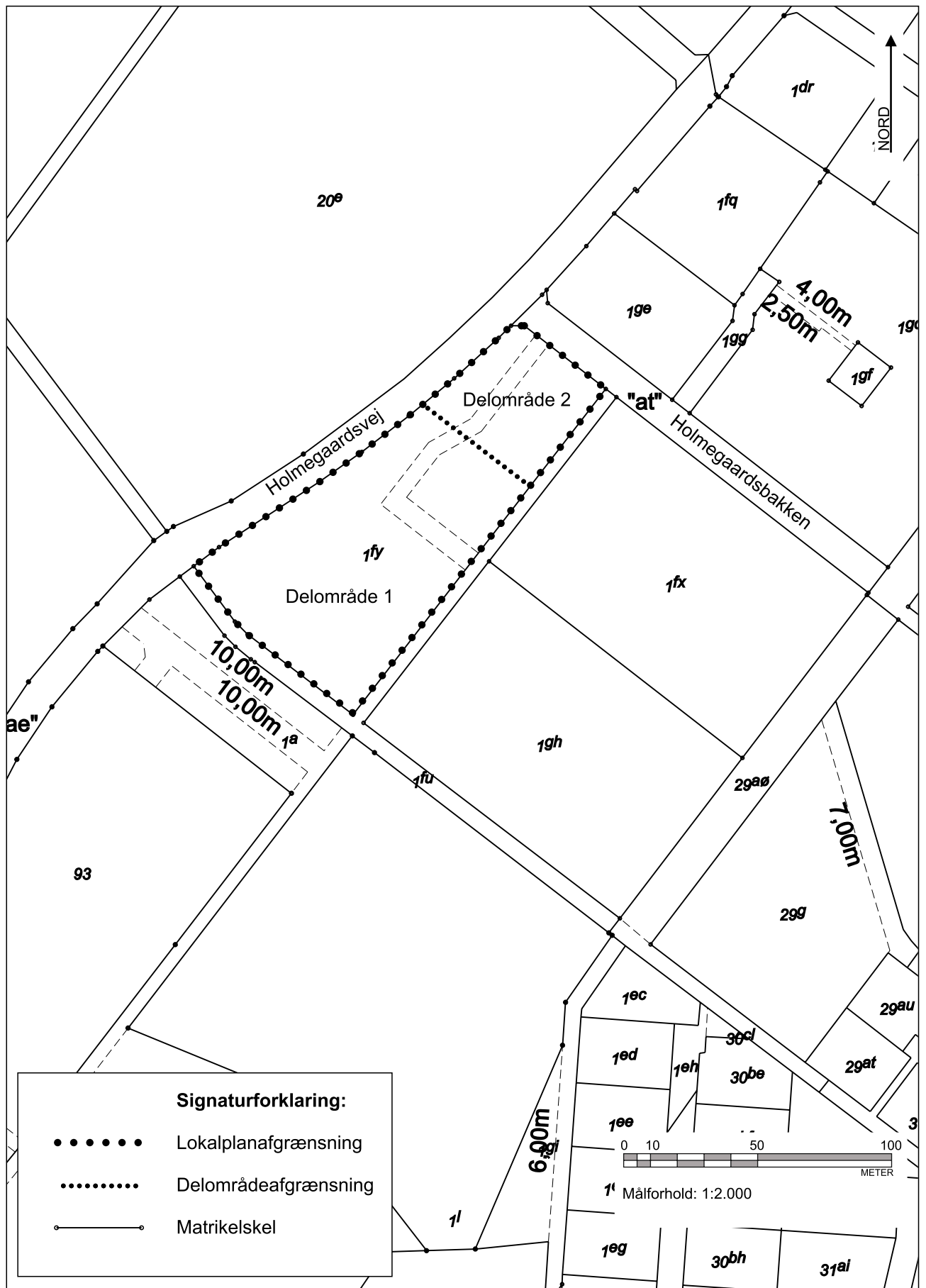
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 7. februar 2014.

Lokalplanen er i henhold til § 54 i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Bilag 1: Matrikelkort

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Bilag 2: Eksisterende forhold

Lokalplan 353

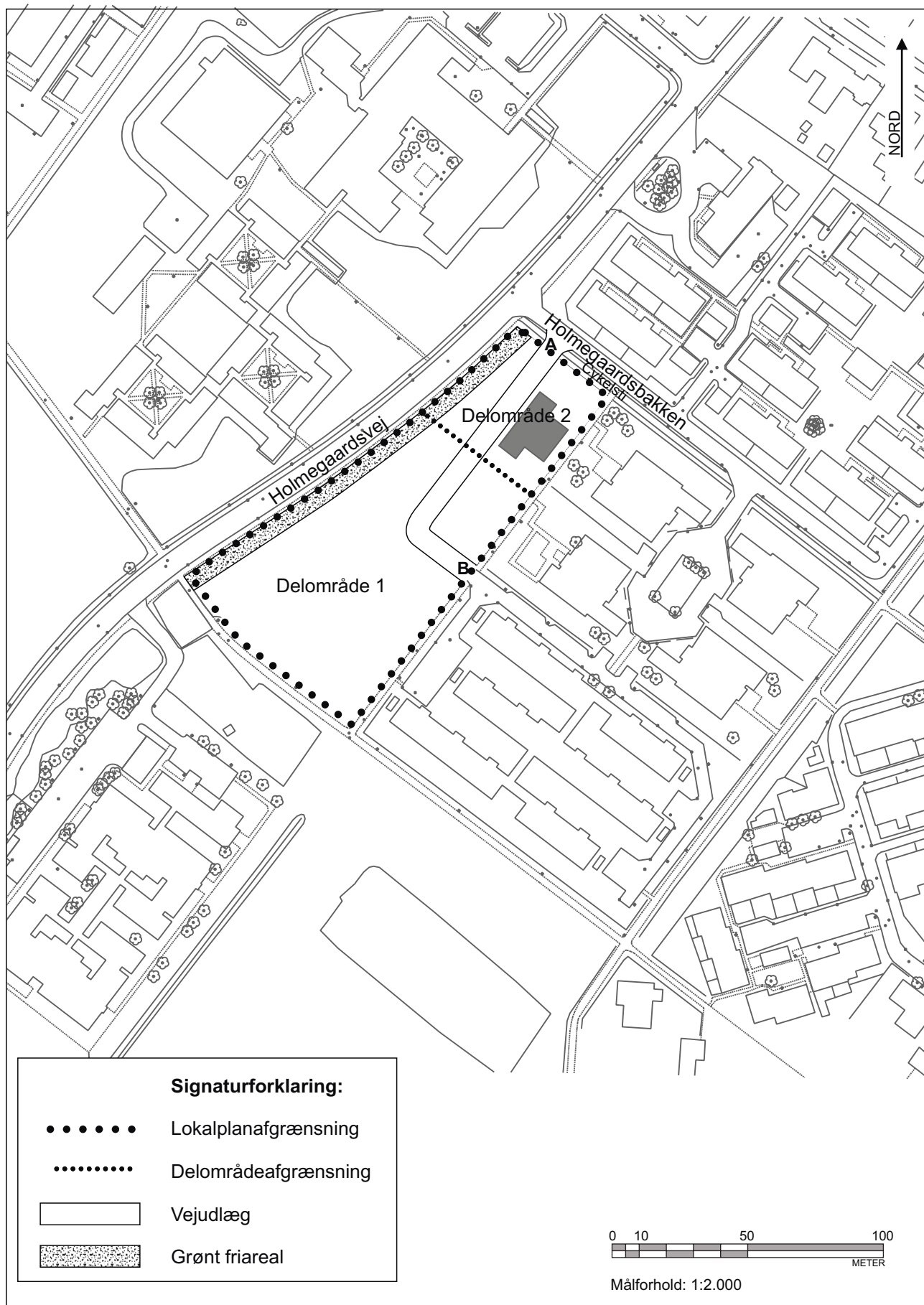
Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Bilag 3: Arealanvendelse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing



Bilag 4: illustrationsskitse

Lokalplan 353

Område til offentligt formål med mulighed for boliger og erhverv ved Holmegaardsvej i Ringkøbing

