

# RINGKØBING KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 03.009

D. 5. AUGUST 1987

Alm 111

JØRGEN H. KROGH  
ADVOKAT  
TORVET 20, 6950 RINGKØBING  
TLF. 07-32 23 00

STEMPELMÆRKE  
RETTEN I  
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
C 636311

15.01.88 13:00  
0060450100  
0018 01

FOR ET NYT OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL ØST FOR HØBROVEJ I TIM.



## INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE .....	a
Formål .....	a
Lokalplanens indpasning i den overordnede planlægning .....	a
Byrådets intentioner med lokalplanen .....	c
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan .	d
LOKALPLANENS TEKST .....	1
Kortbilag nr. 1 .....	7
Kortbilag nr. 2 .....	8

Ringkøbing kommune

Lokalplan nr. 03.009 for et område til  
erhvervsformål øst for Høbrovej i Tim.

## REDEGØRELSE

### FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at inddrage et nyt areal øst for Høbrovej til erhvervsformål i Tim by.

Endvidere at fastlægge bestemmelser for området med hensyn til bebyggelse, byggelinier, oplag og ubebyggede arealer som svarer til bestemmelserne for lignende nye erhvervsområder.

Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1.

### LOKALPLANENS INDPASNING I DEN OVERORDNEDE PLANLÆGNING

Ifølge kommuneplanens rammedel for Tim by er der udlagt et erhvervsområde vest for Høbrovej, heraf disponerer Tim Maskinfabrik over størsteparten af arealet. Det resterende areal skønner byrådet ikke er hensigtsmæssig til etablering af nye virksomheder. I stedet for ønsker byrådet, at udbygningen til erhvervsformål sker øst for Høbrovej, som det fremgår af nærværende lokalplan.

En mindre del af lokalplanområdets nordlige del er i følge kommuneplanens hovedstruktur for Tim by udpeget til byudviklingsområde efter 1996 til boligformål. Inddragelse af det ovenfor nævnte areal ændrer ikke kommuneplanens hovedstruktur for Tim by i øvrigt.

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

Lokalplanområdet er før lokalplanens endelige vedtagelse omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område J 1 (Jordbrugsområde).

I kommuneplanens rammedel for Tim by gælder følgende bestemmelser for indholdet i område J 1 (jordbrugsområde):

a. Områdernes anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.

- b. Bygningshøjden må ikke overstige 8.5 m. Siloer i tilknytning til landbrugsejendomme dog 15 m.
- c. Vindmøller kan i område J 1 tillades i en højde på op til 45 m, såfremt byrådet finder placeringen acceptabel.  
Højden er målt fra terræn og til vingspids i højste position.

Lokalplanforslaget nødvendiggør udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanens rammedel, der fastsætter arealets anvendelse til erhvervsformål.

Ved udarbejdelse af tillægget til kommuneplanen overføres ovennævnte areal fra J 1, (jordbrugsområde) til T 7 (erhvervsområde) og samtidig tilbageføres en del af område T 7 til område J 1.

I kommuneplanens rammedel gælder følgende bestemmelser for indholdet i område T 7:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration, samt enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o. lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelsens højde målt fra terræn må ikke overstige 8.5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- d. Virksomheder, som efter byrådets skøn kan virke generende i forhold til omgivelserne, må ikke placeres i områderne.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for området tilvejebringes én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 2 p-pladser pr. bolig. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.

I følge frikommuneregulativ nr. 1 for Ringkøbing kommune vil ændringer af kommuneplanen, forårsaget af ændringer i en lokalplan, kunne foretages som en del af lokalplanproceduren. Lokalplanforslaget og tillægget til kommuneplanens rammedel vil derfor være offentligt fremlagt i samme periode.

Lokalplanen kan ikke træde i kraft før tillægget til kommunenplanen er endelig vedtaget.

#### BYRÅDETS INTENTIONER MED LOKALPLANEN

Det er byrådets intentioner med nærværende lokalplan at fastlægge arealets anvendelse til erhversformål og samtidig sikre at bebyggelsen får en udformning og et omfang så gener i forhold til omgivelserne bliver mindst mulige. Langs med Høbrovej etableres en vold, i en min. højde på 1.50 m., som beplantes og lige syd for lokalplanens nordlige skel etableres et 10 m. bredt beplantningsbælte mod det fremtidige boligområde.

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, hvoraf delområde I forbeholdes håndværksmæssig virksomhed og delområde II forbeholdes lettere industri- og værkstedsvirksomhed, se kortbilag nr. 2.

Inden for lokalplanområdet må der ikke drives butikker med handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

Inden for delområde I kan der opføres én bolig for ejeren af den enkelte virksomhed. Denne bolig opføres nord for virksomheden, således at der dannes en "stødzone" mellem det egentlige erhvervsområde og det fremtidige boligområde.

Minimum grundstørrelse for delområde I og II er henholdsvis 1500 m<sup>2</sup> og 2000 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50.

Bebyggelsens materialevalg ved udvendige bygningssider skal sikre en god helhedsvirkning og skal iøvrigt godkendes af byrådet.

## RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommunep-lanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlig karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 2, bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift. Finansministeriets bekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985 om frigørelsesafgift.

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLAN NR. 03.009. FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL ØST FOR HØ-  
BROVEJ I TIM.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1, nævnte område.

- § 1. LOKALPLANENS FORMÅL Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:
- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder håndværksvirksomhed, lettere industri, værkstedsvirksomhed, lager m.m.
  - at der i området opnås en helhedsløsning hvad angår beplantning, bebyggelsens udformning, udseende og placering.
- § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS
- 2.1. Lokalplanens afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter en del af matr. nr. 14 a, Sønden Åen, Tim, samt alle parceller, der efter den 7-1-1987 udstykkes fra nævnte ejendom.
  - 2.2. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under pkt. 1 nævnte område fra landzone til byzone.
- § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE
- 3.1. Lokalplanen er opdelt i delområde I og II, som vist på kortbilag nr. 2.
  - 3.2. Indenfor delområde I må der kun opføres eller indrettes bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder samt én bolig, når denne anvendes som bolig for ejeren af virksomheden.

Virksomheden må ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde, efter byrådets skøn, være til ulempe for den omkringliggende bebyggelse. Der må inden for området ikke drives butikker med handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

- 3.3. Inden for delområde II må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til lettere industri- og værkstedsvirksomhed.

Området må endvidere anvendes til lagervirksomhed. Herudover kan der etableres forretningsvirksomhed, som har direkte tilknytning til de pågældende virksomheder og som efter byrådets skøn har naturlig tilknytning til området.

Der må indenfor området ikke etableres butikker med handel med dagligvarer eller udvalgsvarer.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig til indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende direkte tilknytning til virksomheden.

#### § 4. Udstykning

- 4.1. Indenfor delområde I må grunde ikke udstykkes med en mindre størrelse end 1500 m<sup>2</sup>, og må ikke udstykkes med en mindre facadelængde end 25 m.
- 4.2. Indenfor delområde II må grunde ikke udstykkes med en mindre størrelse end 2000 m<sup>2</sup>, og må ikke udstykkes med en mindre facadelængde end 25 m.



- § 5. VEJ- OG STIFORHOLD
- 5.1. Adgang til området må kun finde sted som vist i princippet på kortbilag nr. 2. Adgangen sker fra Høbrovej.
- 5.2. Der udlægges 12 m til vejen A-B midt i området som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3. Udlæg af nye veje kan kun ske efter byrådets særlige godkendelse.
- 5.4. Såfremt der udlægges en vej i den nordlige del af lokalområdet eller lige nord for dette, skal boligerne i delområde I tilsluttes denne vejadgang.
- 5.5. Fra hver grund kan etableres 1 overkørsel til vejen A-B på max. 8,0 m. Placeringen af overkørslen skal godkendes af byrådet. Byrådet kan dog i særlige tilfælde tillade op til 2 overkørsler fra hver grund.
- 5.6. Langs følgende veje pålægges bygge- linier som vist på kortbilag nr. 2, i de nedenfor angivne afstande:  
Høbrovej: 20 m fra vejmidte  
Vej A - B: 15 m fra vejmidte.
- 5.7. Al form for parkering skal ske på egen grund og bag de på kortbillag nr. 2 viste stiplede linier.
- 5.8. I delområde I og II skal der etableres én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal og 2 p-pladser pr. bolig.
- § 6. BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING
- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 50%.
- 6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8.5 m over det omgivende terræn.
- 6.3. Beboelsesbygningens facadehøjde må

ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.

- 6.4. Bebyggelsen skal opføres med facaden parallelt med eller vinkelret på vejen A-B.
- 6.5. I delområde I skal boligen opføres nord for håndværksvirksomheden.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE  
FREMTRÆDEN

- 7.1. Til udvendige bygningssider samt tagflade må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende. (Efter § 44 i kommuneplanloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsløsning).
- 7.2. Alle former for skiltning og reklamering skal godkendes af byrådet.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1. De på kortbilag nr. 2 viste volde skal etableres i en højde af min. 1,5 m fra Høbrovejs vejniveau.
- 8.2. Voldene skal beplantes.
- 8.3. Beplantningsbæltet som vist med tæt skravering på kortbilag nr. 2, kan af byrådet kræves suppleret med en jordvold med et omfang og en størrelse, som skal nærmere fastsættes.
- 8.4. Langs vej A-B må eventuelle hegn ikke anbringes nærmere end 11 m. fra vejmidte.
- 8.5. Langs Høbrovej må eventuelle hegn ikke anbringes nærmere en 16 m. fra vejmidte.
- 8.6. Hegning skal etableres enten som et fast hegn (plankeværk, murværk eller lign.) i en maximal højde på 2 m le-

vende hegn eller en kombination af trådhegn i en maximal højde på 2 m og levende hegn efter byrådets godkendelse.

- 8.7. Parkeringsarealer skal indhegnes med levende hegn.
- 8.8. Langs med vejen A-B skal arealet mellem vejskel og evt. hegn tilså med græs og evt. beplantes med lav beplantning.
- 8.9. Arealet mellem evt. hegn og vejskel må ikke benyttes til parkering, oplag, gårdsplads eller lignende.
- 8.10 Det påhviler grundejerne at vedligeholde og om nødvendigt nyplante de i stk. 2, 3, 6 og 7 omtalte beplantninger.
- 8.11 Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.
- 8.12 Udendørs oplagring må kun indrettes bag fast ugenomsigtig hegn (plankeværk) med en maksimal højde på 2 m. Oplagringen må ikke overstige hegnshøjde. Større oplagspladser skal indhegnes med en udstrækning og højde, efter byrådets nærmere godkendelse.
- 8.13 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

## § 9. LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, telefon m.v. over paracellerne er grundejerne forpligtede til uden

vederlag at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og i øvrigt udført anlægsarbejde.

§ 10. DISPENSATION OG  
TILLADELSE FRAA  
ANDRE MYNDIGHEDER

10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Landbrugsministeriet til at ophæve landbrugspligten på arealet.

Endeligt vedtaget Ringkøbing byråd den 5. august 1987


P.b.v.



Hans M. Jensen

borgmester

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEN I RINGKØBING  
15.01.88 00587  
LYST



R. Holm  
ass.



Nærværende lokalplan begæres tinglyst  
på matr. nr. 14a Sønden Åen, Tim samt  
alle parceller, der efter den 7. januar  
1987 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Ringkøbing, den 14. januar 1988.

Jørgen H. Krogh  
advokat

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dokumentoret)

# KORTBILAG NR. 1

## LOKALPLAN NR. 03.009

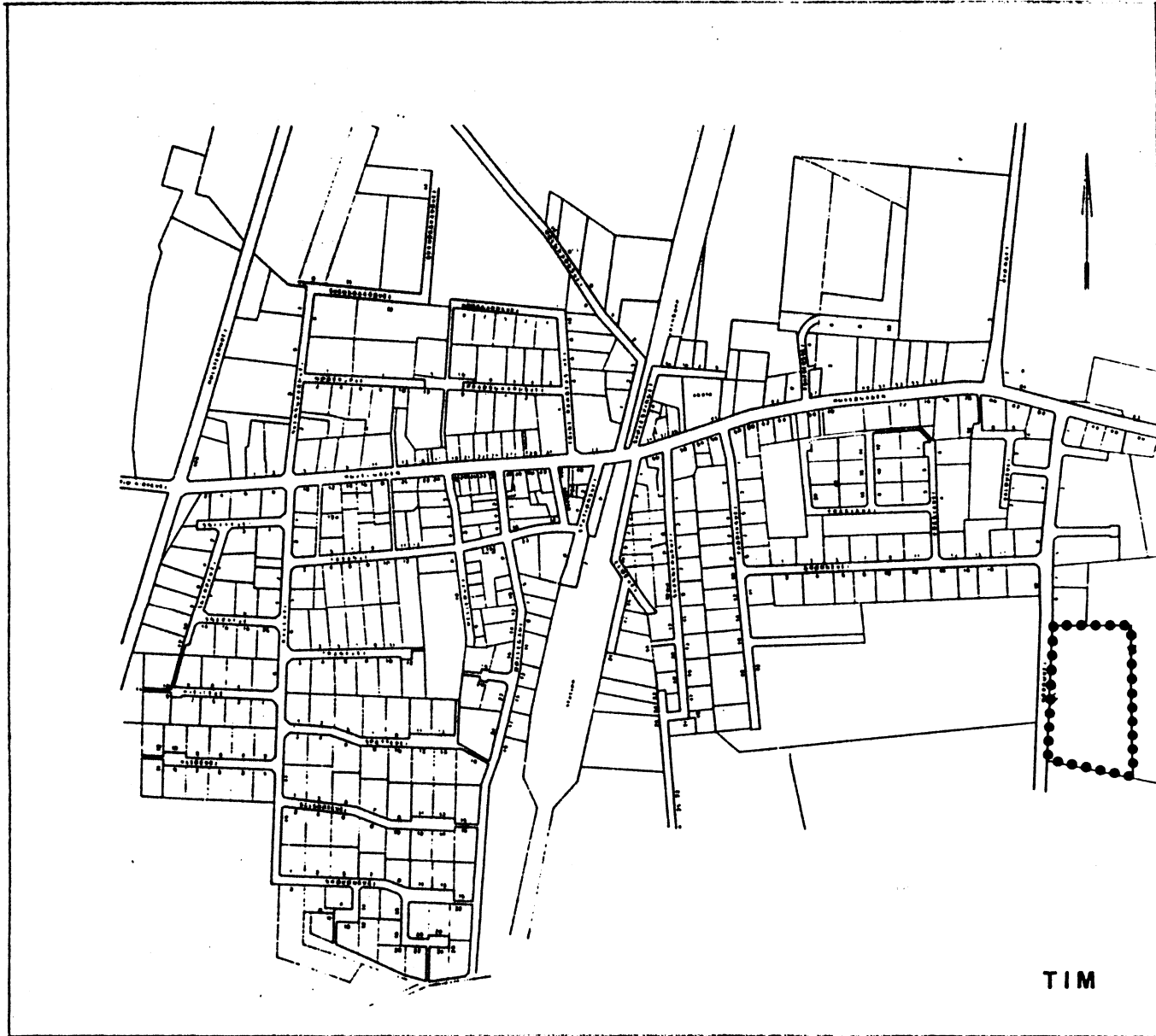
●●●●●● LOKALPLANENS AFGRENSNING

Justitsministeriets genpartskøberlære. Til kort.

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. del af 14 A. Søndens Åen, Tim

attesteres herved. Ringblikning d. 10-12-1987 Navn Birgitte Damme



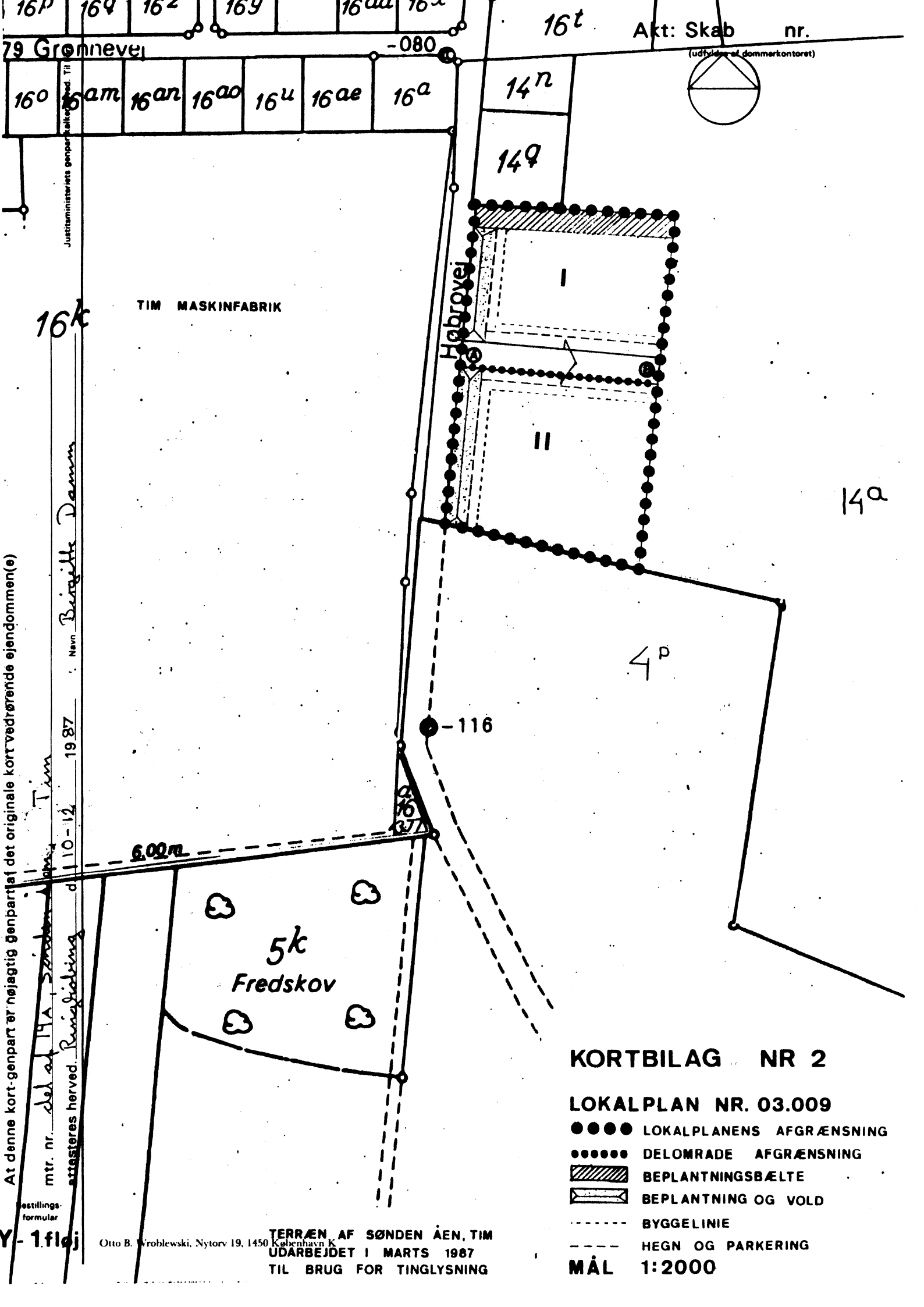
TIM

Bestillingsformular

Y-1fløj

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

TERRÆN AF SØNDEN ÅEN, TIM  
UDARBEJDET I MARTS 1987  
TIL BRUG FOR TINGLYSNING



At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. del af 14A Sønden Åen  
 attesteres herved. Reginotering d. 10-12-1987  
 Navn: Birgitte Damm  
 Justitsministeriets genpart aftegnet af: Tim

16k

TIM MASKINFABRIK

6.00m

5k  
 Fredskov

Hebrovej

-116

4p

14a

Akt: Skab nr.  
 (udfyldes af dommerkontoret)

**KORTBILAG NR 2**

**LOKALPLAN NR. 03.009**

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- DELOMRADE AFGRÆNSNING
- ▨ BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▨ BEPLANTNING OG VOLD
- BYGGELINIE
- - - - - HEGN OG PARKERING

**MÅL 1:2000**

TERRÆN AF SØNDEN ÅEN, TIM  
 UDARBEJDET I MARTS 1987  
 TIL BRUG FOR TINGLYSNING  
 Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K