

Lokalplan nr. 01.089 (tidligere Ringkøbing Kommune)

er d. 21. april 2015 blevet delvis aflyst.

**Det aflyste område er i stedet omfattet af:
Lokalplan nr. 381,**

**Områder til erhvervsformål og offentligt formål ved Enghavevej i
Ringkøbing**



RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

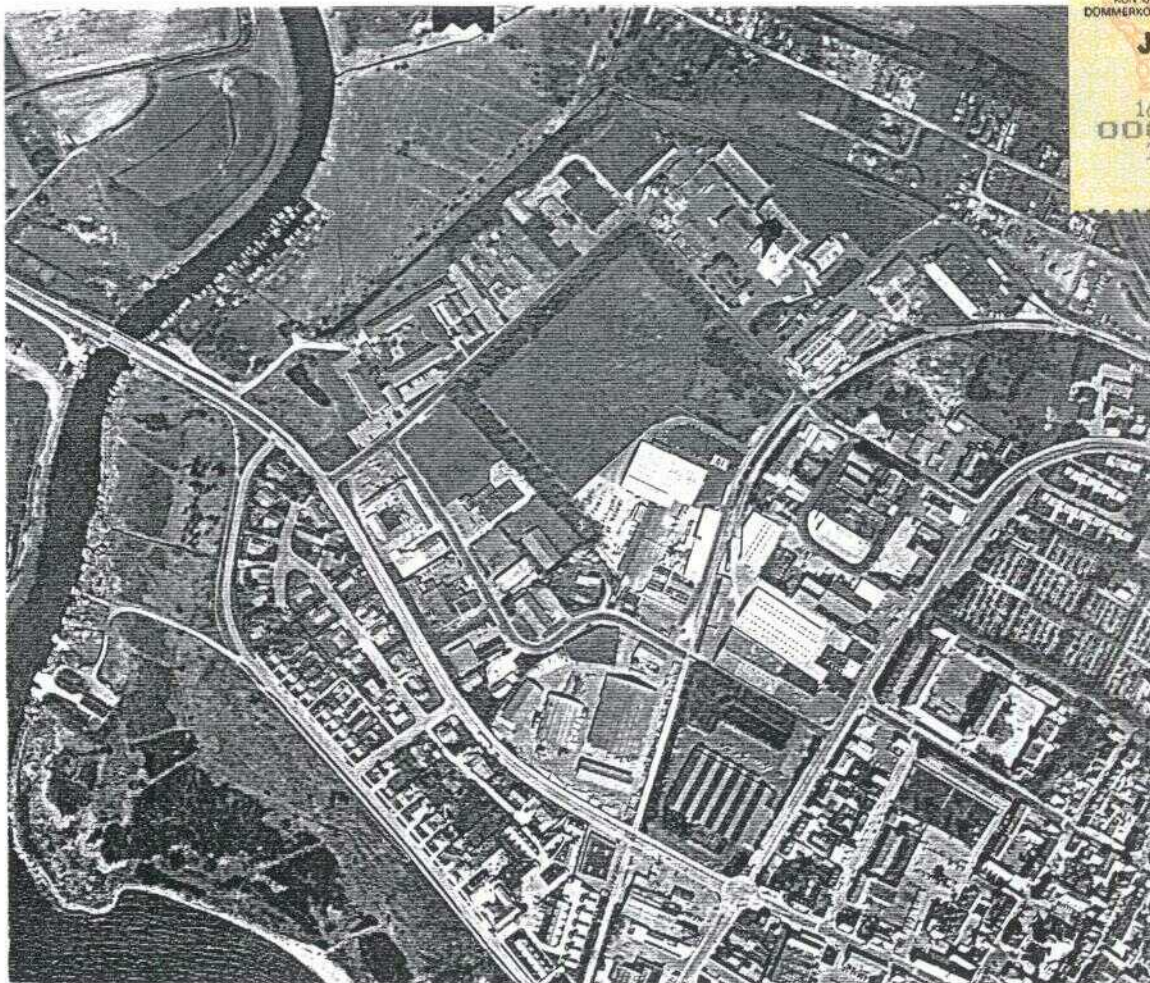
NR. 01.089

STEMPELMÆRKE
RETEN I
RINGKØBING

VUN GYLDGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

J 834424

16.11.94 10:52
0000750.00
204060 SM 01



LOKALPLAN NR. 01.089 FOR ET EKSISTERENDE OMRÅDE TIL ERHVERVS-
FORMÅL, HERUNDER TIL HOTEL-, RESTAURATIONS- OG KURSUSFORMÅL
SAMT OFFENTLIGE FORMÅL VED SØNDERVIGVEJ OG ENGHAVEVEJ I
RINGKØBING.

15. december 1993

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	a
Lokalplanens baggrund og formål	a
Eksisterende forhold i området	a
Lokalplanens indhold	d
Ophævelse af eksisterende lokalplaner	k
Byrådets dispensationer	k
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	k
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	l
Miljøforhold	n
Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget	p
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	p

VEDTÆGTER:

§ 1. Lokalplanens formål	1
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	2
§ 3. Områdets anvendelse	2
§ 4. Udstykning	4
§ 5. Vej-, sti-, og parkeringsforhold	5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering og indretning	7
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§ 8. Ubebyggede arealer	10
§ 9. Ledningsanlæg	11
§ 10. Miljøbeskyttelse	12
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 12. Byrådets dispensationer	13
§ 13. Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	13
§ 14. Retsvirkninger	14
§ 15. Ophævelse af ældre lokalplan	14
Vedtagelsespåtegning	14
Kortbilag nr. 1	15
Kortbilag nr. 2	16
Kortbilag nr. 3	17
Kortbilag nr. 4	18

REDEGØRELSE.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Nærværende lokalplan udarbejdes for et eksisterende erhvervsområde beliggende nordvest for Enghavevej og nordøst for Søndervigvej.

Lokalplanområdets afgrænsning følger eksisterende vej- og naboskel, undtagen på en strækning henover matr. nre. 7, 11^c og 15^c af Ringkøbing markjorder, hvor afgrænsningen er fastlagt ud fra en passende størrelse på kommunens genbrugsplads samt på en strækning af matr. nre. 9^a, 10^d og 11^a, hvor afgrænsningen er lagt ud fra terrænets beskaffenhed og sådan at arealet kan rumme Ringkøbing skoles ny sportsplads.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Anledningen til udarbejdelse af lokalplanen er især Hotel Fjordgårdens udbygningsplan og den dermed forbundne vej- og arealomlægning, men også et ønske om udvidelse af industrivirksomheden Lydig of Scandinavia A/S og den dermed forbundne udflytning af Ringkøbing skoles sportsplads har givet anledning til planarbejdet.

Formålet med lokalplanen er:

- dels byrådets ønske om, at åbne mulighed for nævnte erhvervsudvidelse og vejforlægning samt fastlæggelse af et areal til offentlige formål -(sportsplads/genbrugsplads).
- dels detaljeret, at fastlægge kommuneplanens mål og principper for områdets anvendelse og for bebyggelses-, trafik- og miljøforhold m.v.

EKSISTERENDE FORHOLD I OMRÅDET

Vest for lokalplanområdet løber Vonåen med et bredt forareal med dige og parallelkanal, som løber helt op langs områdeafgrænsningen. Midt i å-løbet ligger kommunegrænsen mellem Holmsland og Ringkøbing kommuner.

Den nordøstlige del af området langs hele afgrænsningen består af et ca. 130

m bredt og af kommunen ejet areal, hvor der har været losseplads. Nu anvendes arealet til kommunal oplag samt til udlejning til privat oplag. I den del af området ligger også en gren af kanalsystemet med dige.

Terrænet i lokalplanområdet er fuldstændigt jævnt og plant og meget lavtliggende. Centralt i området er Ringkøbing skoles sportsplads beliggende.

Beplantningen består af hegn med løvtræer på følgende strækninger:

- På sydvest-, nordvest- og nordøstsiderne af sportspladsen, et ca. 3 m højt og ca. 15 m bredt plantebælte.
- På vest- og norddiget løber et højt ca. 15 m bredt plantebælte.
- Langs sydskellet af Vesterkær nr. 22 løber et højt ca. 10 m bredt plantebælte.
- Langs Vesterkær ud for Buen løber et hegn.
- På ejendommen ved hjørnet af Vesterled og havnebanen er et beplantet areal på ca. 3.500 m² sammenhængende med et højt og ca. 10 m bredt hegn langs skellet til havnebanen.
- På bunkeranlæggene og på arealet mellem havnebanen, Vesterkær, Enghavevej og Kastengevej er lidt spredt beplantning af træer og buske.
- På diget til kanalen langs nordskellet til Vesterkær nr. 16 løber et højt 5 m bredt plantebælte.
- Ved genbrugspladsen og langs Kastengevej er plantebælter.
- Desuden findes forskellig lav beplantning i naboskel.

De to tilgrænsende veje – Enghavevej og Søndervigvej er hovedlandeveje og de øvrige veje – Vesterkær, Vesterled, Buen, Engkær og Kastengevej er kommuneveje. Vesterkær er tilsluttet både Søndervigvej og Enghavevej. Vesterled og Kastengevej er tilsluttet Enghavevej.

På Enghavevej og Søndervigvej kører 3.350 biler i døgnet (årsdøgnetrafik–

tallet), heraf 250 lastvogne/busser. Vesterkær og Vesterled har meget erhvervstrafik og benyttes en del til gennemkørsel.

Bebyggelsen består overvejende af lav erhvervsbebyggelse med fremstillings-, lager- og servicevirksomhed, fra først i 60'erne. Der er jævnligt ændringer af bebyggelse med til- og ombygning. I området indgår også kommunens el- og vandværk samt genbrugspladsen og civilforsvaret. Ved Engvej, Buen og Vesterkær er beliggende tre store bunkeranlæg opført af tyskerne i 2. verdenskrig. Der findes enkelte boliger i området, opført fra 1907-1983, samt Hotel Fjordgården med en 2-etages bebyggelse, opført 1966-1992.

Den omgivende bebyggelse øst for Enghavevej og syd for Søndervigvej er overvejende tæt lav boligbebyggelse iblandet et par erhvervsejendomme samt Ringkøbing Skole og kirkegården til Ringkøbing kirke.

Områdets samlede areal udgør ca. 298.585 m² – (29,9 ha.), hvoraf ca. 59.830 m² er bebygget med erhverv (incl. bestyrerboliger og bunker) og ca. 34.100 m² er ubebygget erhvervs- og friareal. De resterende ca. 204.655 m² er vej- og jernbaneareal samt div. offentlige arealer.

Bebyggelsens samlede bruttoetageareal udgør ca. 64.352 m², hvoraf ca. 62.746 m² er erhvervsetageareal og 1.606 m² er boligetageareal.

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for området er ca. 69.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre og alle af Ringkøbing markjorder:

Beliggende ved Enghavevej:	2ae, 2al, 2ar, 2az, 2bd, 2be, 2cn, 2co, 2cp, 2dr, 2ds og 2ep.
----------------------------	---

Beliggende ved Vesterkær:	Dele af 2a, del af 15a, 20b, 2cq, 2cs, 2ei, 2ek, 2en, 2er, 2ey, 2ez, 2fp, 2fr, 2fu og 2hc.
---------------------------	--

Beliggende ved Vesterled:	Del af 2a, 2do, 2dp, 2dq, 2dv, 2dz, 2ef, 2em, 2eo, 2ex, 2fg, 2fh og 2gx.
---------------------------	--

Beliggende ved Buen:	2cr, 2dx, 2dø, 2eg og 2et.
----------------------	----------------------------

Beliggende ved Engkær:	29 ^d og 29 ^ø .
Beliggende ved Kastengevej:	Dele af 15 ^c .
Beliggende ved Engene:	Del af 7, del af 9 ^a , dele af 10 ^d , del af 11 ^a , og del af 11 ^c .
Havnebanen:	Del af 179.

Af de ialt 48 berørte ejendomme ejer kommunen følgende helt eller delvist af lokalplanen omfattede ejendomme:

- Matr. nr. 2^a med sportsplads (ca. 28.000 m²).
- Matr. nr. 2^a med oplags- materialplads (ca. 15.500 m²).
- Matr. nr. 2^a med hjørneafskæring Vesterled/Enghavevej (ca. 143 m²).
- Matr. nr. 20^b med bunker(4.630 m²).
- Matr. nr. 2^{be} med kommunale værker (7.128 m²).
- Matr. nr. 2^{bd} med kommunale værker (5.144 m²).
- Matr. nr. 2^{fr} med friareal (støjzone), (1.554m²).
- Matr. nr. 7 med oplagspladser/vej (1.560 m²).
- Matr. nr. 9^a med oplagspladser/vej (2.540 m²).
- Matr. nr. 10^d med oplagspladser (2.440 m²).
- Matr. nr. 11^a med oplagspladser (5.850 m²).
- Matr. nr. 11^c med oplagspladser/vej (2.785 m²).
- Matr. nr. 15^c med oplags- og genbrugsplads/vej (11.510 m²).
- Matr. nr. 179 med havnebanen (12.000 m²).

LOKALPLANENS INDHOLD

Med denne lokalplan, som erstatter lokalplan nr. 01.088, ønsker byrådet at åbne mulighed for gennemførelse af Hotel Fjordgårdens udbygningsplan, således at der kan opføres en værelsesfløj sydøst for den eksisterende bebyggelse samt opføre en multihal i vestsiden og en vinterhave i forlængelse af eksisterende restaurant, – i gårdrummet –, som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.

Byrådet åbner hermed også mulighed for, at kommunevejen Vesterkær kan forlægges mod sydøst på strækningen fra Søndervigvej til ud for Vesterkær nr. 24, såfremt Amtet/Vejdirektoratet vil godkende vejprojektet med hensyn til den

del som ligger indenfor 50 m fra Søndervigvej.

Det er byrådets ønske, at tilvejebringelse af et eventuelt større parkerings- og opholdsareal samt arealer til beplantning/miljøzone og vejforlægning, i tilknytning til den til enhver tid værende og kommende hoteldrift, bliver sikret i størst mulig udstrækning. Og såfremt der viser sig behov herfor, er byrådet indstillet på, at de nødvendige arealer evt. tilvejebringes fra ejendommene matr. nr. 2^{fu} og 2^{fp} beliggende Vesterkær nr. 24 og 26. samt eventuelt fra matr. nr. 2^{eo}, beliggende Vesterled nr. 18.

Indtil der eventuel viser sig et behov for inddragelse af vej-, parkerings- og friareal fra en eller flere af de nævnte nærliggende ejendomme, til brug for udvidelse af hoteldriften, kan den eksisterende og lovlige anvendelse på disse ejendomme fortsætte som hidtil. Det betyder bl.a., at der ikke må foretages ændringer i anvendelsen, som medfører nogen form for beboelse og miljøgener, herunder støj og lugtgener m.v., som det iøvrigt er fastlagt i de foregående lokalplaner nr. 01.076, 01.085 og nr. 01.088 og som det fortsat skal være gældende i nærværende lokalplan.

Byrådet ønsker at opretholde den byggefri afstandszone på 60 m, som efter de foregående lokalplaner, – (nr. 01.076, nr. 01.085 og nr. 01.088) er udlagt på matr. nre. 2^{fp}, 2^{fr} og 2^{fu}. På disse matrikler vil byrådet under ingen omstændigheder tillade opførelse af ny bolig- og erhvervsbebyggelse og den eksisterende bebyggelse samt de ubebyggede arealer må ikke anvendes til miljøfølsomme formål, herunder til beboelse og anden bebyggelse til overnatning.

Det er endvidere byrådets ønske, at det erhvervsareal, som anvendes til Ringkøbing Skoles sportsplads udlægges til erhvervsformål, evt. til udvidelse af tilgrænsende virksomheder, dog bortset fra et areal til offentlige anlæg – (vej m.v.).

Der foreligger ikke for nærværende nogen konkret ansøgning om anvendelse af sportspladsen, men byrådet er indstillet på at den må anvendes til etablering af fremstillingsvirksomhed. Dog skal det overfor byrådet påvises at en sådan etablering, bl.a. af produktionsanlæg ikke påfører nabo-ejendommene miljøgener i henhold til de normer og bestemmelser, som miljølovgivningen fastlægger.

Det er byrådets ønske, at der senest samtidig med ibrugtagelse af den hidti-

dige sportsplads til erhvervsformål, vej m.v., skal være tilvejebragt en ny sportsplads med boldbaner, til brug for Ringkøbing Skole.

På kommunens ejendom matr.nre. 2^{fr} og 2^a skal udlægges en 16 m bred afstandszone, hvor der skal anlægges en ca. 3 m høj jordvold med beplantning med løvfældende træer/buske. Voldanlægget skal fungere som støjskærm mellem hotellet og industrierhvervene i området, samt til dæmpning af trafikstøj.

Det er byrådets hensigt, at volden skal indarbejdes som et landskabselement, så den, udover miljøformålet, bliver en del af et rekreativt grønt bælte i sammenhæng med diget og kanalen nordvest for hotellet samt med bunkeranlægget mod øst. Målet er, at de forskellige landskabselementer sammen med volden danner en landskabsmæssig og rekreativ helhed.

Det er hensigten at voldanlægget påbegyndes samtidig med forlægning af Vesterkær. Dog skal volden mellem Vesterkær nr. 22 og 24 anlægges, uanset om den samlede udbygningsplan gennemføres.

Den endelige udformning af voldanlægget fastlægges i et særskilt landskabsprojekt, som skal godkendes af byrådet.

I direkte forlængelse af ovennævnte afstandszone på matr. nr. 2^a, skal der på matr. nr. 2^{eo} udlægges en tilsvarende 20 m afstandszone, som skal holdes ubebygget. Afstandszonen må kun anvendes til sådanne formål, som tjener til dæmpning af støj, der påføres hotelområdet fra det øvrige erhvervsområde. Indtil afstandszonen eventuelt skal anvendes til ovennævnte formål, skal den beplantes med én række løvfældende træer, som placeres indenfor en afstand af 5 m regnet fra vejskellet til Vesterkær.

Såfremt afstandszonen på matr. nr. 2^{eo} anvendes til et støjdæpende anlæg af jord, skal dette anlæg indarbejdes i det ovennævnte grønne bælte, så der skabes en landskabsmæssig og rekreativ helhed.

Med nærværende lokalplan ønsker byrådet, at den seneste afgrænsning mod nord-øst i lokalplan nr. 01.088 fastholdes, så der overføres arealer af kommunens ejendomme til byzone.

Disse arealer skal dels anvendes til udvidelse af kommunens genbrugsplads, så den kan anvendes til kompostering, og andet ved Kastengevej, – dels til

anlæg af Ringkøbing Skoles nye sportsplads til erstatning for den hidtidige ved Vesterkær. Den nye sportsplads skal have adgangsvej over matr. nr. 15^a, ad den på matrikelkortet viste 3,77 m brede private fællesvej med overgang over den tilgrænsende kanal og med tilslutning til Engvej. Fællesvejen er ikke befæstet eller på anden måde afmærket i terrænet, men det er byrådets ønske, den skal befæstes med grus i det eksisterende udlæg. Området med den ny sportsplads og adgangsvejen er vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 4.

Samtidig med foranstående ønsker byrådet, at følgende intentioner fra lokalplan nr. 01.076 og nr. 01.088 videreføres i nærværende lokalplan:

Det er byrådets ønske med lokalplanen, at hele dette store eksisterende erhvervsområde udlægges i delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser.

Herved er det hensigten at skabe det planlægningsmæssige grundlag for, at de eksisterende virksomheder i videst muligt omfang kan forblive i området og udvide deres aktiviteter, forudsat at det kan godkendes i henhold til miljølovgivningen.

Indenfor lokalplanområdet må eksisterende virksomheder kun foretage udvidelse og/eller ombygninger, såfremt de miljøbelastende aktiviteter set i forhold til den enkelte virksomheds samlede miljøbelastning er uden væsentlig betydning for omgivelserne, såvel for det delområde, hvori virksomheden er beliggende, som omgivelserne iøvrigt.

Vurderingen af, hvorvidt en virksomheds aktiviteter er miljøbelastende, tager udgangspunkt i den til enhver tid gældende miljølovgivning. Udover de generelle vurderinger af virksomhedens miljøbelastning, vil der indgå en konkret vurdering ud fra kendskabet til den pågældende virksomhed. Der vil således blive stillet godkendelsesvilkår for virksomhedernes produktion og aktiviteter i h.t. gældende miljølovgivning og ud fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser for det enkelte delområde og omgivelserne iøvrigt.

Det er væsentligt i lokalplanen at få delområdet, der anvendes til hotel- og restaurationsformål m.m., adskilt fra det øvrige erhvervsområde, bl.a. ved fastlæggelse/etablering af miljøzoner og støjvolde i kanten af hotelområdet m.v.

I disse zoner må der ikke etableres aktiviteter, der i form af røg, støj, støv, lugt og rystelser eller ved sit udseende, eller på anden måde efter byrådets skøn, vil være til ulempe for områdets anvendelse til hotel- og restaurationsformål.

Det har ligeledes været væsentligt, igennem lokalplanens anvendelsesbestemmelser, at fastholde hovedparten af området mellem havnebanen og Enghavevej til service- og "facadesalgs"erhverv med tilhørende værkstedsvirksomhed samt at give mulighed for større og særlige typer af trafikskabende udvalgsvarebutikker med et minimumsareal på 400 m² for den enkelte butik, som efter byrådets skøn hører til i området og ikke vil kunne indpasses i centerområdet på grund af lagerstørrelse og varernes karakter. I et mindre område ved Buen er der endvidere givet mulighed for, at der, udover lettere produktion uden miljøgener og administration, bl.a. kan opføres og indrettes visse former for privat service, liberale erhverv, klinikker samt helsehuse for motionsklubber og lign.

Byrådet ønsker således at fastholde kommuneplanens hovedstruktur for Ringkøbing by, hvori den almindelige detailhandel og i særdeleshed detailhandelen med dagligvarer skal foregå i centerområdet eller i områder, der er udlagt til butiksformål i tilknytning til de nye og nyere boligområder.

I overensstemmelse hermed er det fastlagt i lokalplanen, at der ikke kan etableres dagligvarebutikker i lokalplanområdet.

Eksisterende autoservicestationer må dog etablere max. 80 m² kioskareal. Udvalget af kioskvarer på autoservicestationer er begrænset efter regler fastsat af levnedsmiddelkontrollen i h.t. lukkeloven.

Der vil ikke for fremtiden blive givet tilladelse til opførelse af nye boliger i lokalplanområdet. Lovligt eksisterende boliger kan fortsætte som hidtil.

Byrådet er indstillet på at bebyggelse til boligformål kan ændre anvendelse til erhvervsformål efter ansøgning herom i hvert enkelt tilfælde og indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Såfremt havnebanen nedlægges, ønsker byrådet, at der udarbejdes en samlet plan for havnebanearealet. Eftersom havnebanearealet i princippet danner en adskillel-

se mellem forskellige delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser, herunder miljøkrav, er det byrådets hensigt, at fastholde denne afstandszone ved etablering af et beplantningsbælte på arealet, herunder eventuel etablering af en sti. Ud over ovenstående forbehold ønsker byrådet ikke at fremkomme med mere detaljerede bestemmelser for arealets anvendelse, idet der ikke i h.t. DSB har været eller er planer om at nedlægge banen. Heller ikke byrådet har planer om at søge banen nedlagt, men ser gerne, at den opretholdes.

Endvidere ønsker byrådet, at lokalplanen, excl. bestemmelsen om driftsboligerne, skal indeholde de retningslinier, der er givet i kommuneplanens rammer for byområde nr. R 29 m. fl. områder, nr. R 29a og nr. 61, som følger:

Område R 29 m.fl. områder:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration, samt enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o. lign.) med direkte tilknytning til den pågældende virksomhed.
Område nr. R 29 må tillige anvendes til visse offentlige formål, såsom offentlige værker og forsyningsvirksomhed o. lign., incl. tilknyttet administration og bolig.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelseshøjden målt fra terræn må ikke overstige 8,5 m.
- d. Virksomheder, som efter byrådets skøn kan virke generende i forhold til omgivelserne, må ikke placeres i områderne.
- e. I forbindelse med bebyggelse, skal der inden for det enkelte område tilvejebringes 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60m² erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.
- f. En lokalplan for område nr. R 29 skal indeholde bestemmelse om, at der mod tilgrænsende arealer til hotelformål skal etableres beplantning og støjdæmpende foranstaltninger.
- g. Som betingelse for bebyggelsens ibrugtagning skal der for områderne nr.

R 31 og R 32 etableres beplantning mod boligområderne og langs Herningvej, samt, såfremt byrådet skønner det nødvendigt, støjdæmpende foranstaltninger.

Område R 29a:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til hotel-, restaurations- og kursusvirksomhed med tilhørende kongressal, overdækket svømmebassin samt tilhørende udendørsfaciliteter, såsom tennisbaner o. lign.
- b. En lokalplan for området skal indeholde bestemmelse om, at der mod tilgrænsende arealer til erhvervsformål skal udlægges en afstandszone, som skal friholdes for ny bebyggelse.
- c. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- d. Bebyggeshøjden målt fra terræn må ikke overstige 8,5 m.
Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- e. Virksomheder, som efter byrådets skøn kan virke generende i forhold til omgivelserne, må ikke placeres i området.
- f. I forbindelse med bebyggelse skal der inden for området tilvejebringes 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal.
Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.

Område R 61:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til oplagsplads og offentlige formål.
- b. Bebyggelsen på hver enkelt grund må ikke overstige 30 m² pr. påbegyndt 1.000 m² grundareal.
- c. Bebyggelse til oplag skal være demonterbar og uden fast fundament.

Tillægget offentliggøres samtidig med forslaget til lokalplan nr. 01.088 i 8 uger jfr. frikommunregulativ nr. 1 for Ringkøbing kommune.

OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE LOKALPLANER

Med offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan ophæves den hidtil gældende lokalplan nr. 01.088.

BYRÅDETS DISPENSATIONER

Det foreliggende projekt til udvidelse af Hotel Fjordgården, som vist på illustrationsbilag nr. 3, kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, hvori det bestemmes, at der ikke må placeres bebyggelse m.v. indenfor 150 m fra bl.a. de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinie i henhold til den tidligere lovgivning.

Endvidere kræves dispensation fra nærværende lokalplan vedrørende bestemmelsen om bevaring af søen mellem Søndervigvej og hotellet.

Byrådet meddeler hermed dispensation fra naturbeskyttelsesloven med hensyn til opførelse af bebyggelsen indenfor å-byggelinien, jfr. § 65, stk. 4 til ikrafttrædelse ved lokalplanens offentliggørelse.

Byrådet meddeler hermed dispensation fra nærværende lokalplan nr. 01.089, § 8, stk. 8.8, med hensyn til nedlæggelse og genetablering af den på matr. nr. 2^e beliggende sø i henhold til kortbilag nr. 3.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver dispensation/godkendelse fra følgende myndigheder:

1. Ringkøbing Amtskommune med hensyn til vanløbslovens bestemmelser vedrørende Vonåen.
2. Ringkøbing Amtskommune med hensyn til nedlæggelse og reetablering af den på matr. nr. 2^e Ringkøbing markjorder beliggende sø.
3. Ringkøbing Amtskommune med hensyn til ændret anvendelse af ejendomme registreret, som kemikalieaffaldsdepoter. Andre ejendomme, der er kortlagt som potentielt forurenede, kan kræves undersøgt inden ændret anvendelse

kan godkendes af amtet.

(I nedenstående afsnit om miljøforhold er ejendomme med evt. miljøproblemer beskrevet).

4. Ringkøbing Amtskommune med hensyn til bygge- og anlægsarbejder i kystnærhedszonen, som ikke er oplyst og begrundet i nærværende redegørelse efter reglerne i Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne af 19. dec. 1991, § 8, stk. 1-3.
5. Vejdirektoratet med hensyn til enhver ændring af vej- og trafikforholdene indenfor 50 m fra hovedlandevejen, herunder ændringer af forhold vedr. overkørsler.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanen følger hovedprincipperne i kommuneplanens udbygningsmodel for Ringkøbing, som er nærmere beskrevet i Kommuneplan 1989-2000, side 21-48 og 67-69 samt delvis i det følgende generelle uddrag fra side 21 og 67:

Byområdet udenfor midtbyen

Side 21 vedrørende erhvervsudvikling:

Byrådet ønsker endvidere gennem planlægning af såvel nye som eksisterende erhvervsområder, at sikre at eksisterende og nye virksomheder får en placering og/eller gives udvidelsemuligheder, hvorved der undgås miljøkonflikter såvel indbyrdes som i forhold til boligområder og områder med anden forureningsfølsom anvendelse.

Det betyder, at nye erhvervsområder skal placeres således, at der ikke er risiko for utilfredsstillende støj- og luftforurening for boligområder og anden forureningsfølsom anvendelse jfr. de vejledende krav i miljøstyrelsens vejledninger.

Det betyder, at der ikke må placeres boliger i de egentlige erhvervsområder.

I de eksisterende erhvervsområder betyder det, at der ikke vil blive åbnet

op for nye virksomhedstyper og/eller udvidelser, som vil medføre væsentlige øgede parkeringsbehov, væsentlig øget persontrafik og/eller øget miljøbelastning af området i øvrigt.

Side 67 vedrørende hovedretningslinier for rammerne:

Den detaljerede planlægning for erhvervsområderne skal sikre, at såvel nye som eksisterende erhvervsbygninger ved dimensioner, facader og skiltning ikke virker skæmmende for området som helhed.

Det skal endvidere sikres, at der etableres afskærmende beplantning omkring virksomhederne, specielt mod boligområderne.

Kystområdeforhold

Den projekterede hotelbybyggelse overstiger ikke det vandrette højdegrænseplan på 8,5 m over det fastsatte terrænplan, som er gårdurnsniveauet. Iøvrigt skjules hotelbebyggelsen som helhed, i væsentlig grad af de eksisterende terrænformationer og den høje og tætte beplantning og helhedsindtrykket er, at der er et godt samspil mellem naturområdet ved Vonå, terrænformationer, beplantning og bebyggelse.

Såfremt et fremtidigt bygge- og anlægsarbejde ikke er optaget i denne redegørelse eller begrundet i henhold til pkt. 8.1, 4. afsnit i Miljøministeriets vejledning nr. 76 af 27. april 1993 om planlægning og administration af kystområderne, skal der i hvert enkelt tilfælde udarbejdes et tillæg til lokalplanens redegørelse med oplysning om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og for bygningshøjder på over 8,5 m over terræn, skal der anføres en begrundelse for årsagen til den større højde.

Herudover skal redegøres for evt. andre forhold af betydning for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser, jfr. kystcirkulæret af 19. december 1991.

Byrådet er indstillet på at godkende bygge- og anlægsarbejder, herunder bygningshøjder, som overstiger 8,5 m over terræn, såfremt det er begrundet med de årsager, som er angivet i ovennævnte vejledning om planlægning m.v. af kystområderne af 27. april 1993 pkt. 8.1 og 8.12 og såfremt det ikke er i strid med bestemmelserne iøvrigt. (Se side -k- om tilladelse fra andre myn-

digheder nr. 4.).

Trafikministeriet har i forbindelse med lokalplanens offentlighedsperiode, efter anmodning fra Kystinspektoratet, fremsendt anbefaling af, at der fastlægges en laveste sokkelkote på 1,10 m DNN for nybyggeri i området. Dermed vil sokkelkoten opfylde en af forudsætningerne for at kunne få erstatning for skader, som følge af stormflod, idet denne kote svarer til en gennemsnitsvandstand, som nås eller overskrides én gang pr. 50 år.

Regionplanlægning

Lokalplanen opfylder regionplanens mål og retningslinier, herunder opfyldes det overordnede mål gennem planlægning, at forebygge miljøproblemer bl.a. ved en adskillelse af miljøbelastende aktiviteter fra beboelse og anden miljøfølsom aktivitet.

Teknisk forsyning

Lokalplanområdet er udlagt til henholdsvis naturgasområde og fjernvarmeområde efter nærmere fastlagte afgrænsninger i lokalplanen.

MILJØFORHOLD

Angående støj fra virksomheder skal det sikres, at det støjniveau, de omboende maksimalt belastes med, mindst overholder de vejledende grænseværdier, som angivet i nedenstående tabel, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, som nævnt er de vejledende grænseværdier og der tages forbehold mod eventuelle ændringer.

Tabel for virksomhedsstøj mål udendørs i db(A).

Område	kl. 07–18	kl. 18–22 samt søn- og helligdage 07–18 lørdage 14–18	kl. 22–07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhuse	40	35	35

I Ringkjøbing Amtskommune er følgende ejendomme kortlagt/registreret, som følger:

Ejendomme registreret, som kemikalieaffaldsdepot:

Nedlagt losseplads ved Kastengevej, dele af matr. nre. 7, 9^a, 10^d, 11^a, 11^c, og 15^c.

Nedlagt gasværk ved Enghavevej, matr. nr. 2^{bd}.

Shell Depot ved Buen, matr. nre. 2^{cn} og 2^{co} m.fl.

Om procedure ved ændret anvendelse af en ejendom, se afsnittet side – j – om tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder nr. 3.

Løvrigt skal man være opmærksom på at amtets register kan blive ændret efter lokalplanens offentliggørelse.

Ejendomme kortlagt, som potentielt forurenede:

Nedlagt autolakereri ved Vesterkær, matr. nr. 2^{fu}.

Der kan være andre ejendomme kortlagt, som potentielt forurenede i området. Oplysninger herom ejendomme findes hos Amtskommunen.

Om procedure ved ændret anvendelse af en ejendom, se afsnittet side - j - om tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder nr. 3.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet, 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 et midlertidig forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Planlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 16. november 1993 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 16. november 1994.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, 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 de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationerne vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Lokalplan for et eksisterende område til erhvervsformål, herunder til hotel-, restauration- og kursusformål samt offentlige formål ved Søndervigvej og Vesterkær i Ringkøbing.

VEDTÆGTER

I henhold til planloven, lov nr. 388 af 6. juni 1991, fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det i nedenstående § 2, stk. 2.1. nævnte område:

§ 1.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, offentlige formål og hotelformål,
- at åbne mulighed for udvidelse af Hotel Fjordgårdens etageareal og i den forbindelse, at fastlægge en forlægning af kommunevejen Vester Kær,
- at fastlægge skolesportspladsens anvendelse til erhvervsformål, vejforlægning og støjvold,
- at sikre fastholdelse af, at de offentlige arealer som med lokalplan nr. 01.088 er overført til byzone, anvendes til skolesportsplads og til genbrugs-, oplags- og komposteringsplads,
- at sikre, at området ikke anvendes til ny boligbebyggelse,
- at forebygge miljøkonflikter mellem forskellige typer arealanvendelse, bl.a. ved opdeling af området i forhold til virksomhedernes forureningsfølsomhed og i forhold til deres beliggenhed op til de omgivende bolig- og centerområder,
- at sikre, at eksisterende beplantninger i området bevares.

§ 2.

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre. af Ringkøbing markjorder:
Del af 7, del af 179, dele af 2^a, del af 9^a, del af 11^a, del af 15^a, 20^b, del af 11^c, dele af 15^c, dele af 10^d, 2^{ae}, 2^{al}, 2^{ar}, 2^{az}, 2^{be}, 2^{bd}, 2^{cn}, 2^{co}, 2^{cp}, 2^{cq}, 2^{cr}, 2^{cs}, 2^{do}, 2^{dp}, 2^{dq}, 2^{dr}, 2^{ds}, 2^{dv}, 2^{dx}, 2^{dz}, 2^{dø}, 2^{ef}, 2^{eg}, 2^{ei}, 2^{ek}, 2^{em}, 2^{en}, 2^{eo}, 2^{ep}, 2^{er}, 2^{et}, 2^{ex}, 2^{ey}, 2^{ez}, 2^{fg}, 2^{fh}, 2^{fp}, 2^{fr}, 2^{fu}, 2^{gd}, 2^{gx}, 2^{gø} og 2^{hc} samt alle delnumre, som efter den 3. februar 1993 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i otte delområder, betegnet med I, II, III, IV, V, VI, VII, og VIII, som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3. Området er beliggende i byzone.

§ 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Delområde I må kun anvendes til hotel-, restaurations- og kursusvirksomhed samt tilhørende inden- og udendørs faciliteter, herunder kongressal, badeland o.lign.
- 3.2. Delområde II må kun anvendes til ikke miljøbelastende erhvervsformål indenfor fremstillings- og lagervirksomhed, bygge- og anlægs-

Note til stk. 3.2., 3.3., 3.4., 3.5., 3.6. og 3.7.:

Som det fremgår af bestemmelserne i de nævnte afsnit, må de pågældende delområder ikke anvendes til boligformål. Men virksomhederne skal være opmærksom på, at bl.a. hensynet til de i lokalplanområdet lovligt eksisterende boliger vil kunne indgå i vurderingen af de fremtidige miljøgodkendelser af eksisterende og nye produktionsanlæg.

virksomhed og éngroshandel samt til støjvold efter byrådets nærmere anvisning.

Delområdet må ikke anvendes til beboelsesformål og det må kun anvendes til kontorformål til den enkelte virksomheds egen administration. **Se noten side 2.**

- 3.3. Delområde III må kun anvendes til afstandszone mellem delområde I og delområde V samt til parkerings- og opholdsareal og eventuelt til udendørs sportsaktiviteter. Lovligt eksisterende mindre og ikke miljøbelastende håndværks-, service- og lagervirksomheder kan fortsætte som hidtil.

Delområdet må ikke anvendes til beboelsesformål eller anden miljøfølsom arealanvendelse i henhold til miljølovgivningen.

Se noten side 2.

- 3.4. Delområde IV må kun anvendes til udstillings-, salgs- og værkstedsvirksomhed, indenfor auto-, byggevarer- og boligudstyrsbrancherne o. lign. service- og facadesalgsvirksomheder samt til særlige typer af udvalgte svarebutikker med et minimumsareal på 400 m² for den enkelte butik, når den efter byrådets skøn hører til i delområdet og iøvrigt ikke kan indpasses i Ringkøbing centerområde på grund af lagerstørrelse og/eller varernes karakter.

Delområdet må ikke anvendes til beboelsesformål og det må kun anvendes til kontorformål til den enkelte virksomheds egen administration. **Se noten side 2.**

- 3.5. Delområde V må kun anvendes til erhvervsformål indenfor fremstillings-, transport- og lagervirksomhed, bygge- og anlægsvirksomhed og engroshandel samt til støjvold efter byrådets nærmere anvisning.

Delområdet må ikke anvendes til beboelsesformål og det må kun anvendes til kontorformål

til den enkelte virksomheds egen administrati-
on. **Se noten side 2.**

- 3.6. Delområde VI må kun anvendes til lettere ikke miljøbelastende erhvervsformål, herunder lettere industri-, lager- og elektrovirksomhed og fotografisk virksomhed. Endvidere til laboratorie-, kontor-, auktions-, reklame-, edb-, ingeniør-, arkitekt-, revisions-, læge og tandlægevirksomhed samt til helse-, terapi- og motionsformål o.lign. administrati-
ons-, service- og fritidsformål.

Delområdet må ikke anvendes til beboelsesfor-
mål. **Se noten side 2.**

Til den i delområdet eksisterende tankstation kan tillades etableret en kiosk med et areal på højst 80 m².

- 3.7. Delområde VII må kun anvendes til offentlige værker og forsyningsanlæg, herunder el- og vandværk, materiel- og materialeplads og C.F.- gård samt til kommunal genbrugs- og komposteringsplads.

Delområdet må ikke anvendes til beboelsesfor-
mål og det må kun anvendes til kontorformål til den enkelte virksomheds egen administrati-
on. **Se noten side 2.**

- 3.8. Delområde VIII må kun anvendes til udendørs offentlige formål, herunder skolesportsplads, som vist på kortbilag nr. 2 og nr. 4.

§ 4

UDSTYKNINGER.

- 4.1. De eksisterende grundstørrelser samt grunde-
nes facadelængde og vej- og naboskels belig-
genhed må kun ændres, såfremt byrådet i hvert
enkelt tilfælde forud har givet sin tilladel-
se til ændringen.
- 4.2. I delområderne II, III, IV og V må der ikke
udstykkedes grunde mindre end 2.000 m².
- 4.3. I delområde VI må der ikke udstykkes grunde

mindre end 700 m².

- 4.4. I delområderne I, VII og VIII må der ikke foretages udstykning uden byrådets særlige godkendelse.

§ 5.

VEJ-, STI- OG PARKE- RINGSFORHOLD.

- 5.1. I delområde I reserveres arealet A-B til forlægning af kommunevejen Vesterkær med et udlæg på 11 m. Vejforlægningen er vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2. I delområde V og VIII anlægges stien a-b med et udlæg på 3,77 m, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.3. Ved ændret anvendelse af den enkelte ejendom og ved ny- og ombygning, skal der anlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:
- 1 p-plads pr. boligenhed,
 - 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² brutto butik-sareal,
 - 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² brutto kontor- og erhvervsareal iøvrigt.
- Byrådet kan dog ved særlige butiks- og erhvervstyper kræve et større antal p-pladser, eventuelt tillade et mindre antal.
- Mindst halvdelen af det krævede antal p-pladser skal anlægges, som forudsætning for ibrugtagning af nyt byggeri.
- 5.4. Kravet til antal parkeringspladser skal fortrinsvis opfyldes på den ejendom, hvor kravet er gældende. Er dette ikke muligt skal parkeringsbehovet løses på anden nærliggende ejendom eller ved en sådan foranstaltning, som byrådet kan godkende eller påbyder, herunder eventuel indbetaling til kommunens parkeringsfond.
- 5.5. Parkering af motorkøretøjer i lokalplanområdet og indretning af parkeringsarealer skal godkendes af byrådet.

- 5.6. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de angivne afstande regnet fra vejmidten:
- Langs Søndervigvej: 12,5 m.
 - Langs Enghavevej: 12,5.
 - Langs Vesterkær: 10,0 m.
 - Langs Vesterled: 10,0 m.
 - Langs Buen: 8,0 m.
 - Langs Engkær: 8,0 m.

5.7. Langs Havnebanen pålægges byggelinie i en afstand af 4,0 m fra naboskellene på begge sider af banearealet.

5.8. Fra hver grund må der etableres 1 overkørsel i en bredde på max. 8,0 m. I særlige tilfælde kan byrådet godkende 2 overkørsler, eventuelt i en mindre bredde end 8,0 m, eller 1 dobbelt overkørsel i en bredde på max. 12,0 m. Antal, type og placering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.

5.9. For overkørsler til Søndervigvej og Enghavevej gælder følgende:

Der kan ikke forventes godkendelse af nye overkørsler til Søndervigvej og Enghavevej og dispensationer, herunder til udvidet benyttelse af eksisterende overkørsler, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Vejdirektoratet, som vejbestyrelsen for Søndervigvej.

Ændring af overkørsler på tilsluttede veje til Søndervigvej og Enghavevej skal i en afstand af 50 m fra nævnte hovedlandeveje tilige godkendes af Vejdirektoratet.

5.10. Såfremt havnebanen helt eller delvis nedlægges, må banearealet med undtagelse af den del, der er beliggende mellem de offentlige veje Søndervigvej og Vesterled, ikke anvendes til andre formål, før der foreligger en af byrådet godkendt samlet plan for området. Hvad angår havnebanearealet mellem Søndervigvej og Vesterled henvises til deklaration af 1. febr. 1977. Anvendelse af dette areal må

ligeledes ikke ændres før, der foreligger en af byrådet godkendt samlet plan for hele banearealet. (Se tillige vedhæftede redegørelse side -h- nederste afsnit.)

§ 6.

BEBYGGELSENS OM- FANG, PLACERING OG INDRETNING.

- 6.1. I delområde I, II, III, IV, V, VI og VII må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50, beregnet efter reglerne i bygningsreglementet. Eksisterende boliger må ikke udvide boligarealet med mindre byrådet giver særlig tilladelse dertil.
I delområde I skal bebyggelsen placeres i byggefeltene, som vist på kortbilag nr. 2. I øvrige delområder skal bebyggelsens endelige placering godkendes af byrådet.
- 6.2. I delområde III må erhvervsbebyggelsen ikke udvides, herunder med tilbygning til eksisterende bebyggelse.
- 6.3. I delområde VIII må bebyggelsen ikke overstige 30 m² pr. påbegyndt 1000 m² grundareal.
- 6.4. En bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- 6.5. Beboelsesbygningers facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.
- 6.6. Al bebyggelse skal opføres med facader parallel med eller vinkelret på den vej, der betjener grunden.
Langs Enghavevej skal bebyggelse dog opføres med facaden parallelt med vejen og i byggelinien.
- 6.7. Den eksisterende erhvervsbebyggelse må ikke indrettes til boligformål jfr. § 3.
- 6.8. Indretning af udendørs opholdsarealer til områdets beboere og ansatte skal opfylde kra-

vene i bygningsreglementet af 1982 (BR 82) og mindst udlægges i en størrelse svarende til 40% af boligarealet og 15% af erhvervsarealet.

- 6.9. Kravet til opholdsarealets placering og størrelse skal fortrinsvis opfyldes på den ejendom, hvor kravet er gældende. Er dette ikke muligt kan byrådet tillade, at opholdsarealet helt eller delvist anlægges på anden nærliggende ejendom, såfremt anlæg m.v. sikres ved tinglysning på ejendommen, jfr. bygningsreglementet af 1982 kap. 2.1.1. stk. 4.
- 6.10. Beholdere, stativer og andet til affald må ikke anbringes mod offentlig vej.

§ 7.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1. Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnåes en god arkitektonisk helhedsvirkning med omgivelserne. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.2. Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningsoverflader kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort og/eller jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra og dodenkop. Til mindre bygningsdele, døre, vinduer o.lign. kan dog anvendes andre farver.
- 7.3. Bebyggelsens ydre skal ved nybygning, udskiftning af tage, vinduer, døre, kviste, trapper, skorstene o.lign. udendørs bygningsdele og udstyr godkendes af byrådet.
- 7.4. Farver og materialer i forbindelse med yder-

- mure, vinduer, døre, kviste, skorstene, tagrender o.lign. udendørs bygningsdele og udstyr skal godkendes af byrådet.
- 7.5. Træoverflader skal, som afsluttende overfladebehandling, males i en dækkende farve, som angivet i stk. 7.2.
- 7.6. I delområde VII skal bygningsfacader udføres i teglsten. Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage og skal dækkes med røde vingeteglsten af en type, som kan godkendes af byrådet, eller med sort tagpap på lister. Byrådet kan dog tillade, at enkelte mindre bygninger og bygningsdele på genbrugspladsen o. lign. kan udføres i andre materialer og med en anden tagform.
- 7.7. I delområde VIII skal al bebyggelse med hensyn til ydre fremtræden udføres efter byrådets nærmere anvisning i henhold til bl.a. kommuneplanens rammer for indholdet af lokalplanlægningen.
- 7.8. Tage på forhuse o.lign. større bygninger skal dækkes med røde tegltagsten eller eventuel en anden i bydelen karakteristisk beklædning, som før arbejdets udførelse skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.
- 7.9. Tage på mindre baghuse, garager, carporte, skure o.lign. bygninger, med samme tagrejsning som forhusets, skal dækkes med det samme materiale som dette.
- 7.10. Facademure skal fremtræde i blank mur af teglsten, andre facadetyper, som byrådet finder arkitektonisk acceptable, kan dog tillades.
- 7.11. Carporte, udhuse o.lign. mindre bygninger incl. garage under 35 m² kan udføres som lette trækonstruktioner, såfremt det efter byrådets skøn er arkitektonisk acceptabelt i forhold til omgivelserne.
- 7.12. Antenner af enhver art, herunder til radio-kommunikation og radio- og tv-modtagelse må

ikke opsættes udendørs uden byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 7.13. Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på bygninger og i ubebyggede arealer, må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted, såfremt byrådet i hvert enkelt tilfælde forud har godkendt et projekt herfor.

Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

§ 8.

UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæsting el. lign. gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.2. Langs Søndervigvej skal eksisterende hegn bevares eller erstattes af tæt levende eller fast træhegn i skel.
- 8.3. Den eksisterende beplantning, som vist på kortbilag nr. 2, skal bevares.
- 8.4. Større både og uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer mod vej eller andre offentlige arealer, eller hvis de iøvrigt er til gene for omgivelserne.
- 8.5. Væsentlige terrænreguleringer, herunder højdereregulering og anlæg af volde og stensætning o.lign. ved skel, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6. Udendørs oplagring må ikke etableres mellem vejskel og byggelinie og må kun indrettes bag fast uigennemsigtigt hegn (plankeværk) i en højde af 180 cm, eller en kombination af trådhegn og beplantning.
- 8.7. De faste hegn skal udføres i farverne beskrevet i stk. 7.2.
- 8.8. Søen på matr. nr. 2^{ez} (delområde I) skal be-

vares i sin nuværende størrelse og vedligeholdes ved oprensning. Den eksisterende og naturlige bevoksning omkring søen skal ligeledes bevares. (Vedr. dispensation, se vedhæftede redegørelse side – k – midtfor).

§ 9.

LEDNINGSANLÆG.

- 9.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2. Nye regn- og spildsvandsanlæg på privat ejendom skal udføres som separat system.
- 9.3. Lokalplanområdet varmforsynes med fjernvarme og naturgas efter følgende fordeling:

Den del af lokalplanområdet, som fjernvarmforsynes har følgende matr. nre.:

Del af 179, del af 2^a, 2^{ae}, 2^{al}, 2^{az}, 2^{bd}, 2^{be}, 2^{cp}, 2^{do}, 2^{dp}, 2^{dq}, 2^{ds}, 2^{dv}, 2^{dz}, 2^{ef}, 2^{em}, 2^{eo}, 2^{ex}, 2^{ez}, 2^{fg}, 2^{fh}, 2^{gx} og 2^{hc}, som vist på kortbilag nr. 1.

Den del af lokalplanområdet, som naturgasforsynes, har følgende matr. nre.:

Del af 7, del af 179, dele af 2^a, del af 9^a, del af 11^a, 15^a, 20^b, del af 11^c, dele af 15^c, dele af 10^d, 2^{cn}, 2^{co}, 2^{cq}, 2^{cr}, 2^{cs}, 2^{dr}, 2^{dx}, 2^{dø}, 2^{eg}, 2^{ei}, 2^{ek}, 2^{en}, 2^{ep}, 2^{er}, 2^{et}, 2^{ey}, 2^{fp}, 2^{fu}, 2^{fr}, 2^{gd} og 2^{gø}, som vist på kortbilag nr. 1.

- 9.4. Ved nybygning og ved større om- og tilbygning, herunder ved udskiftning af individuelle opvarmningssystemer skal det sikres, at bebyggelsen berørt af nævnte byggearbejder kan blive tilsluttet fjernvarmeforsyningen/gasnettet i henhold til stk. 9.3.

Erhvervsejendomme, som skal fjernvarmforsynes, kan få dispensation til naturgasforsyning, såfremt naturgas anvendes til en virksomheds procesformål eller, såfremt der i en virksomhed er et efter byrådets skøn særligt stort bygningsvolumen.

- 9.5. I tilfælde af teknisk begrundede ny- og om-lægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon og tv. m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom iøvrigt.

§ 10.

MILJØBESKYTTELSE.

- 10.1. Nybygning incl. om- og tilbygning og ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse skal i fornødent omfang godkendes efter bestemmelserne om miljøbeskyttelse.
Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljøbeskyttelseslovgivningen overholdes.
- 10.2. Hønse- og duehold o.lign. dyrehold, som ved deres adfærd kan virke generende for omgivelserne, må kun finde sted med byrådets tilladelse. I sager om ovenstående er byrådets afgørelse endelig i henhold til miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

§ 11.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

- 11.1. Ingen nybygning eller større om- og tilbygning eller nyt varmesystem må tages i brug før tilslutning til Ringkøbing Fjernvarmeværk eller naturgasnettet har fundet sted.
- 11.2. I delområde II og V, – bortset fra matr. nr. 2^{eo}, må ny erhvervsbebyggelse til produktions- og lagerformål ikke tages i brug, før anlæggelsen af en 4-5 m høj støjvold af jord er igangsat i den på kortbilag nr. 2 viste afstandszone og volden har fået en efter byrådets skøn passende udstrækning og højde i forhold til den færdige vold. Vedrørende matr. nr. 2^{eo} henvises til vedhæftede redegørelse side -f- 5. og 6. afsnit.

§ 12.

BYRÅDETS DISPENSATIONER.

12.1. Byrådet meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovgivningen med hensyn til åbygge-
linien langs Vonå i henhold til vedhæftede
redegørelse side – j –.

12.2. Byrådet meddeler hermed dispensation fra nærværende lokalplan nr. 01.089, § 8, stk. 8.8, med hensyn til nedlæggelse og reetablering af den på matr. nr. 2^{eZ} beliggende sø i henhold til kortbilag nr. 3.

§ 13.

TILLADELSE OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

13.1. Uanset foranstående bestemmelser, må der ikke foretages ændringer af den til enhver tid værende anvendelse af grundarealer og bygninger i delområderne I og III, samt den vestlige del af V og VIII før:

1. Ringkøbing Amt har meddelt tilladelse i medfør af vandløbsloven vedrørende Vonå og dige/kanal.

13.2. Ringkøbing Amt skal godkende enhver ændring af de bestående anvendelsesformål på ejendomme, der er registreret som kemikalieaffaldsdepoter, for tiden med følgende matr. nre.: Del af 7, del af 9^a, del af 11^a, dele af 10^d, del af 11^c, del af 15^c, 2^{bd}, 2^{cn} og 2^{co}, samt enhver ændring af de bestående anvendelsesformål på ejendomme, som er kortlagt som potentielt forurenede.

13.3. Vejdirektoratet skal, som påtaleberettiget vejbestyrelse, godkende enhver ændring af de bestående vejtilslutninger, overkørsler og byggeliniearealer i forbindelse med hovedlandevejene Søndervigvej og Enghavevej samt iøvrigt ændringer af disse forhold indenfor 50 m fra landevejene.

§ 14.**RETSVIRKNINGER.**

14.1. Vedrørende lokalplanens retsvirkninger, se vedhæftede redegørelse side -n-.

§ 15.**OPHÆVELSE AF ÆLDRE
LOKALPLANER.**

15.1. Ved offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan ophæves lokalplan nr. 01.088 vedtaget af byrådet den 12. maj 1993.

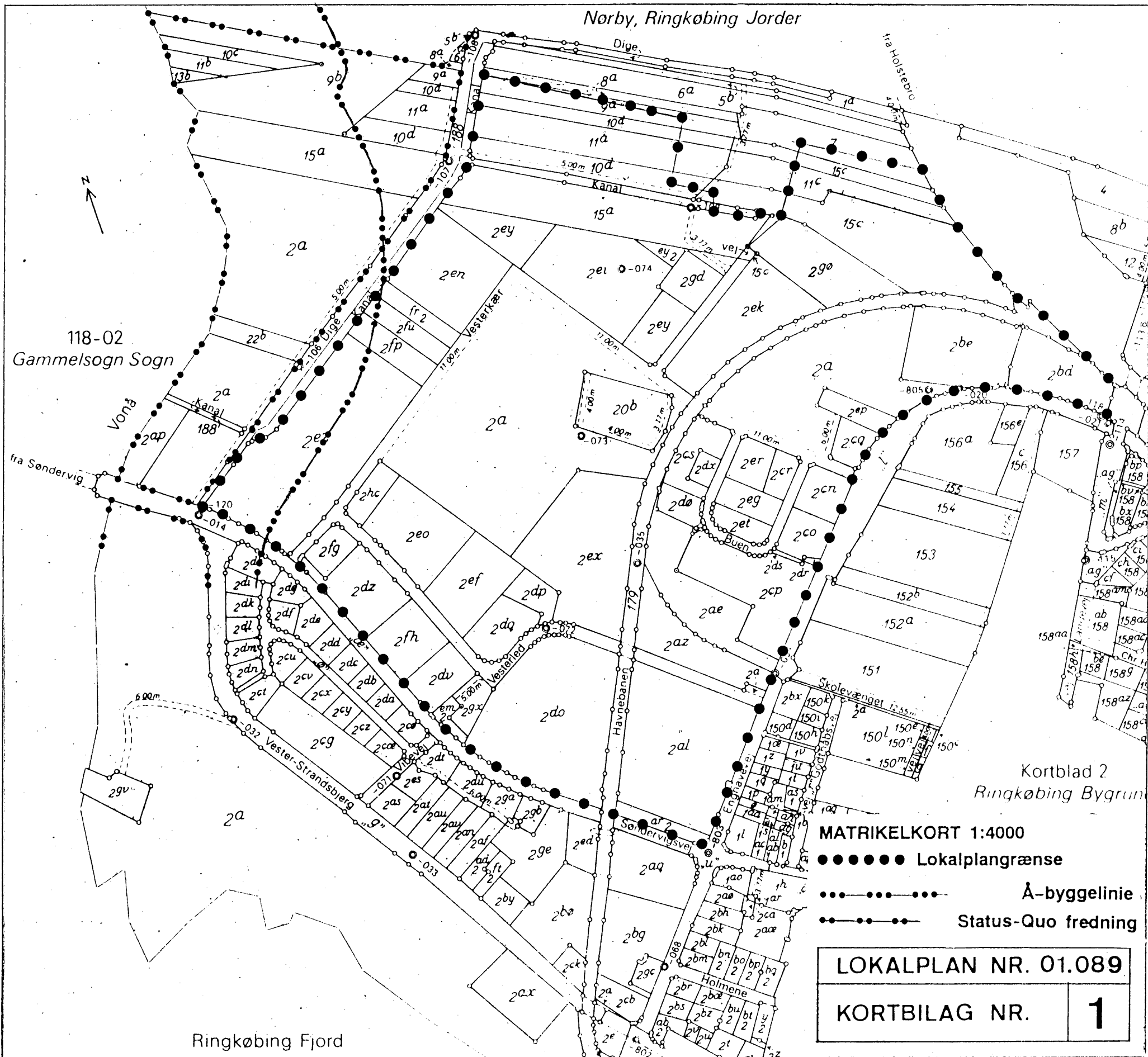
**VEDTAGELSESPÅTEG-
NING.**

Forslaget er i henhold til Planlovens § 24 vedtaget af Ringkøbing byråd den 10. november 1993.

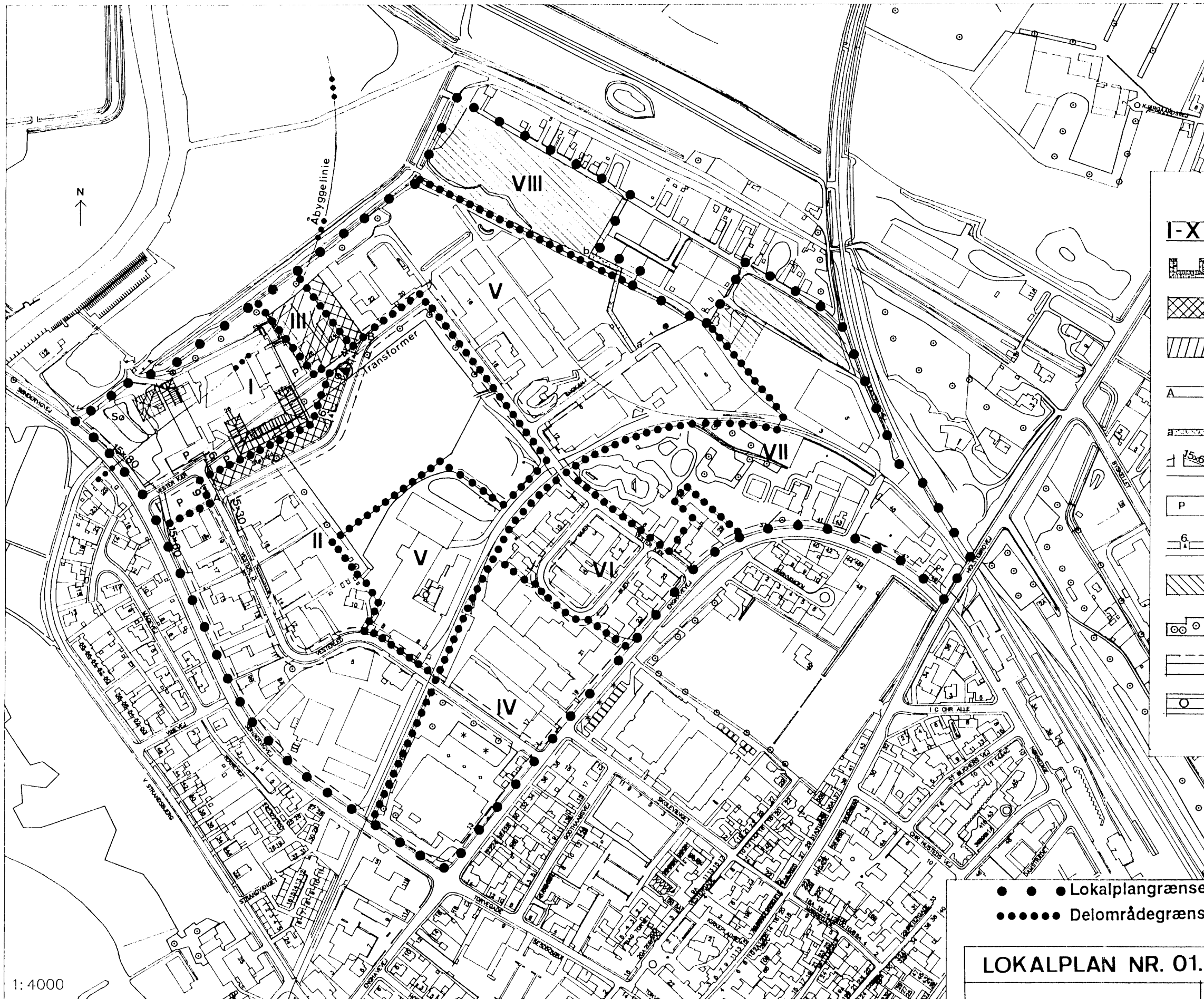
Lokalplanen er i henhold til Planlovens § 27 vedtaget af Ringkøbing byråd den 15. december 1993.

P.b.v.


Vagn Kristensen
fung. borgmester



0 100 200 m



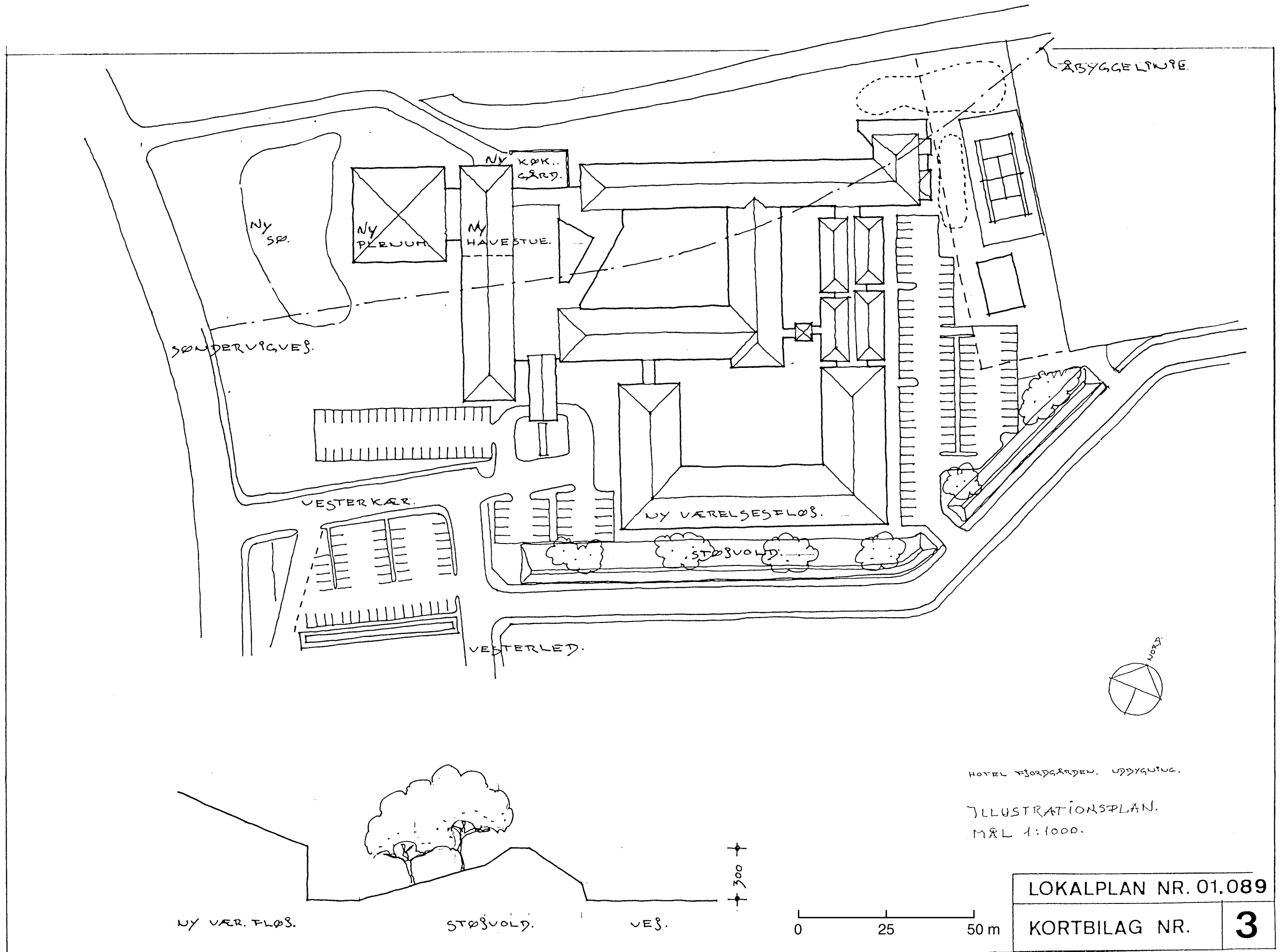
1:4000

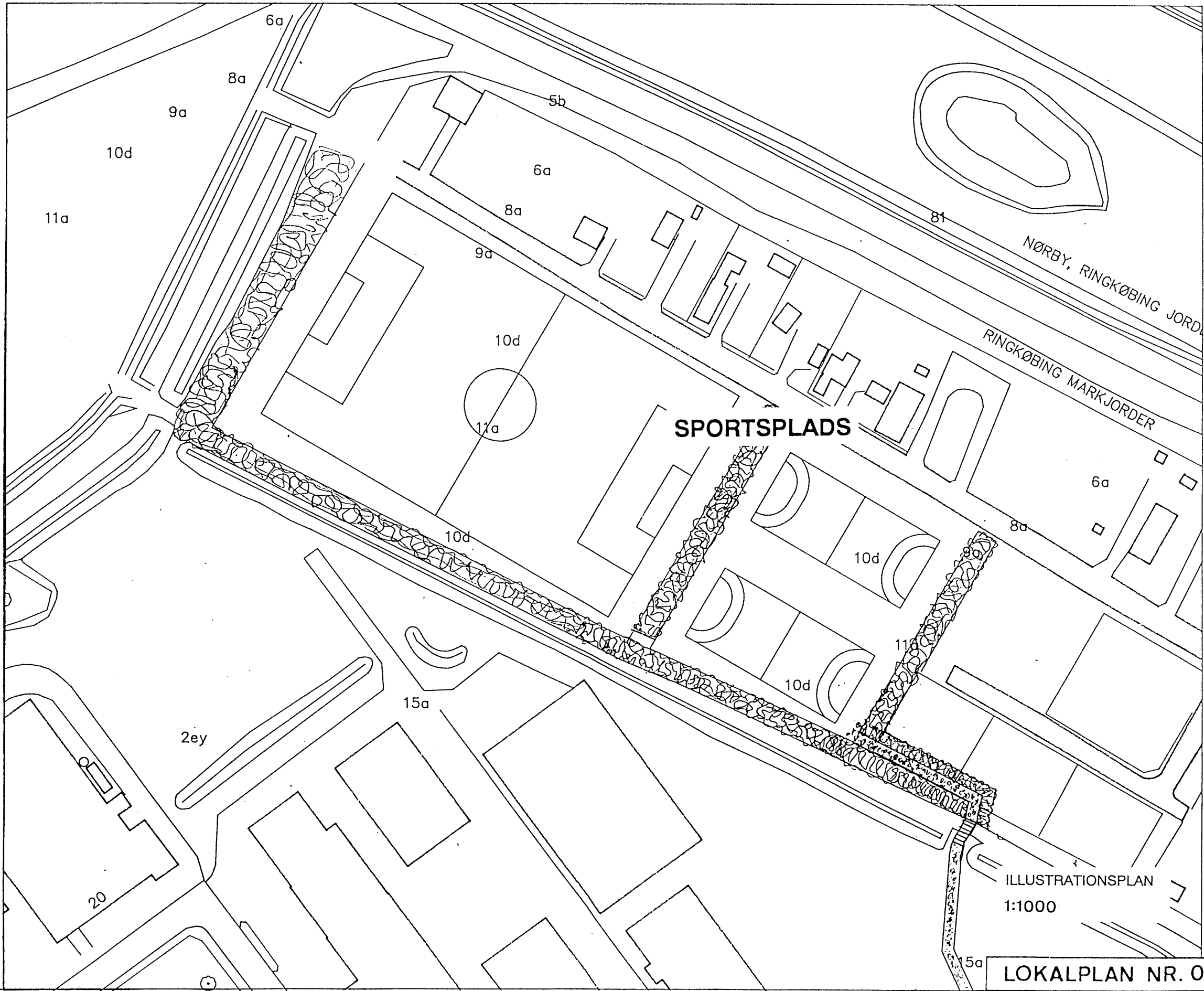
0 100 200 m

LOKALPLAN NR. 01.089

KORTBILAG NR.

2





SPORTSPLADS

NØRBY, RINGKØBING JORD

RINGKØBING MARKJORDER

ILLUSTRATIONSPLAN
1:1000

LOKALPLAN NR. 01.089

KORTBILAG NR. **4**

0 25 50 m

Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE
C. H. KNUDSEN . V. BRANDT JENSEN
Bildtsvej 15 - Tlf. 97 32 12 22
6950 RINGKØBING

Nærværende lokalplan 01.089 bedes tinglyst på matr. nr. 20^b, 2^{ae}, 2^{al}, 2^{ar}, 2^{az}, 2^{be}, 2^{bd}, 2^{cn}, 2^{co}, 2^{cp}, 2^{cq}, 2^{cr}, 2^{cs}, 2^{do}, 2^{dp}, 2^{dq}, 2^{dr}, 2^{ds}, 2^{dv}, 2^{dx}, 2^{dz}, 2^{dø}, 2^{ef}, 2^{eg}, 2^{ei}, 2^{ek}, 2^{em}, 2^{en}, 2^{eo}, 2^{ep}, 2^{er}, 2^{et}, 2^{ex}, 2^{ey}, 2^{ez}, 2^{fg}, 2^{fh}, 2^{fp}, 2^{fr}, 2^{fu}, 2^{gd}, 2^{gx}, 2^{gø} og 2^{hc} samt på matr. nre. 7, 179, 2^a, 9^a, 11^a, 15^a, 11^c, 15^c og 10^d, idet den omfatter dele af disse matr. nre. Alle nævnte matr. nre. er beliggende i Ringkøbing Markjorder.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 3. februar 1993.

V. Brandt Jensen
Ringkøbing, den 14. november 1994

landinspektør

Matr: 20 B .

Ringkøbing Markjorder

A

Retten i : Ringkøbing
Indført den : 16.11.1994
Lyst under nr.: 102058 - 102110

R. Holm
R. Holm
sass.

/ R.H.