



RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 01.118

ORIGINAL UDVIKSEL AF LOKALPLAN NR. 01.118 FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL VED VELLINGVEJ I RINGKØBING BY

Lokalplan nr. 01.118 for et område til centerformål ved Vellingvej i Ringkøbing by.

20. august 2003

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	A
Lokalplanens indhold	B
Lokalplanens forhold til anden planlægning	D
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	I
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	I
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	J

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	1
§ 4	Udstykning	2
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	2
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 8	Ubebyggede arealer	6
§ 9	Ledningsanlæg	7
§ 10	Miljøbeskyttelse	8
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12	Ophævelse af lokalplaner og servitutter	9
§ 13	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	9
	Vedtagelsespåtegning	10

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

RINGKØBING KOMMUNE

Lokalplan nr. 01.118

Lokalplan nr. 01.118 for et område til centerformål ved Vellingvej i Ringkøbing by.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Ringkøbing byområde – nord for Vellingvej og vest for Sdr. Ringvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Vellingvej, mod øst af butiksbegyggelse (SuperBest), mod nord af parkeringsområde til butiksbegyggelsen "Fjordcentret" og mod vest af en skelbeplantning langs boligområdet Damtoften. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens bilag nr. 1 og 2.

Lokalplanen omfatter følgende ejendomme:

del af 84 ap og del af 84 aq, alle af Ringkøbing Markjorder.

Begge ejendomme er i privat eje.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra firmaet Th. Frydendahl Pedersen om at kunne etablere et benzintankanlæg i forbindelse med det eksisterende butikscenter - Fjordcentret.

Lokalplanens *formål* er at åbne mulighed for ovennævnte ønske.

Lokalplanen omfatter en del af delområde III i Partiel Byplanvedtægt nr. 3.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør 1.737 m² (ca. 0,2 ha). Hele området er beliggende i byzone.

Begge ejendomme er noteret som erhvervsejendomme.

By-/landzoneforhold

Hele området er beliggende i byzone.

Terræn og beplantning

Terrænet er jævnt faldende i sydvestlig retning. Inden for området er der ingen beplantning. Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er der en skelbeplantning mod boligområdet Damtoften.

Bebyggelse

Der er ingen bebyggelse inden for området.

Veje og stier

Adgangen til området sker fra Vellingvej, som er en primær kommunevej med en hel del trafik (en årsdøgns trafik på 2.500 køretøjer ved sidste trafikmåling oktober 2001).

Inden for lokalplanområdet er der ingen stier. Langs Vellingvej er der cykelsti, men ingen fortove.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område er beliggende i byzone. Lokalplanen medfører ingen zone-mæssige ændringer.

Bebyggelse*Anvendelse, omfang og placering*

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som benzintankanlæg.

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50. Baldakin/overdækning ved benzintankanlæg må opføres med en højde på indtil 4,5 m, og pylon (reklameskilt) må opføres med en højde på indtil 6 m.

Langs Vellingvej er der i Partiel Byplanvedtægt nr. 3 fastlagt en byggelinie på 12 m fra vejskel. Byggelinien fastholdes.

Benzintankanlæg og tilknyttet baldakin/overdækning, anlæg for påfyldning af jordtanke og pylon ved tankanlæg skal placeres som anført på bilag nr. 2.

Bebyggelsens udseende, skiltning m.m.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer samt plastmaterialer. Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Skiltning og reklamering må kun finde sted på grundlag af et godkendt projekt. Reklameskilte - udover den tidligere nævnte pylon - må kun opsættes på facader mod primært ankomstområde og den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra. Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade. Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe utilsigtede reflekser. Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

Vej- og parkeringsforhold

Vejadgang

Vejadgang til området må kun ske fra Vellingvej. Inden for lokalplanområdet må der kun etableres en overkørsel og med en anlægsbredde på indtil 7 m. Overkørselens præcise placering skal godkendes af vejmyndigheden.

Parkering

Parkeringsarealer må ikke indrettes mellem vejskel og byggelinier. For at undgå henstilling af større køretøjer inden for området er det fastsat, at parkering af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg kun må ske i forbindelse med ærindekørsel eller andre kortvarige ophold.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer

Arealer mellem vejskel og byggelinier må ikke benyttes til skiltning, reklamering, oplag eller lignende.

Hegning og beplantning

Hegn i naboskel skal enten udføres som fast hegn eller som levende hegn. Hegn langs vejarealer må udføres som levende hegn, hegnsmur eller stakit efter nærmere godkendelse. Levende hegn skal placeres tilbagerykket 0,45 m fra vejskel. Hegnsmur og stakit skal placeres i byggelinie.

Parkeringsarealer skal beplantes med opstammede træer og indhegnes med hækbeplantning.

Udendørs oplagring må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

Belysning

Belysning af interne veje/adgangsarealer, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur. Hvis det skulle være nødvendigt med anden form for udendørs belysning må den ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Udstykning m.m.

Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanens område. Eksisterende ejendomme tillades dog sammenlagt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lovbestemmelser o. lign.

Planlægning i kystområder (Planlovens § 5 a)

Lokalplanens område er beliggende i byzone, men vurderes ikke at være omfattet af Planlovens § 5 a om kystnære dele af byzoner, da bebyggelse og anlæg inden for området ikke ligger ud til kysten og indgår ikke i et samspil med kystlandskabet.

Planlægning til butiksformål (Planlovens §§ 5 d og 16)

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af detailhandelsbutikker.

Naturbeskyttelse (Naturbeskyttelseslovens §§ 3, 4, 8, 12, 15, 16, 17, 18 og 19)

Inden for lokalplanens område er der ikke registreret arealer, som er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

Støj

I henhold til Planloven (samlebekendtgørelsen) skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.

Virksomhederne skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af nedenstående tabel, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

I forhold til boliger uden for lokalplanområdet: Etageboliger henholdsvis åben og lav boligbebyggelse.

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A):

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07- 18 lørdage kl. 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

Hvis støj hovedsageligt bliver transmitteret gennem bygningskonstruktioner, hvilket f.eks. kan være tilfældet, når en virksomhed og en bolig eller et kontor ligger i samme bygning, skal det sikres, at de i tabellen anførte vejledende grænseværdier mindst overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

For de af virksomhedens lokaler, hvor der foregår støjfølsomme aktiviteter (kontorarbejde o. lign.) bør grænseværdien for kontorer være gældende.

Tabel for virksomhedsstøj målt indendørs i dB(A).

Områdetype	kl. 07-22	kl. 22-07
Virksomheder (excl. kontorer)	50	50
Kontorer	40	40
Beboelsesrum	30	25

Regionplanlægning – Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt

Detailhandel

I henhold til regionplanen (tillæg nr. 7 til Regionplan 1997) kan butikker til lokalforsyning af bydele m.m. etableres eller omdannes eller omdannes med op til 1.000 m² for dagligvare- og 200 m² for udvalgswarebutikker.

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af detailhandelsbutikker.

Vandløb

Der er ingen målsatte vandløb inden for lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpeget område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Vandindvinding

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for vandindvindingsopland.

Transport

Vellingvej er udpeget som del af en national cykelrute med forbindelse til bl.a. Ringkøbing og Skjern.

Der skal i kommuneplaner angives støjzoner svarende til et støjniveau på 55 dB(A) omkring større veje. Ubebyggede arealer, som ligger inden for den angivne støjzone, må ikke i kommuneplanerne udlægges til boligbebyggelse eller støjfølsom anvendelse. Dette gælder dog ikke, hvis der fastlægges bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger langs vej, som sikrer, at støjniveauet i de nye områder ikke bliver over 55 dB(A). Lokalplanen udlægger ikke områder til støjfølsom anvendelse.

El- og naturgasledninger

Der er ikke reserveret areal til fordelingsledninger for el- og naturgas inden for lokalplanens område.

Lokalplanen opfylder regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkøbing.

Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997

Lokalplanområdet er beliggende i Ringkøbing byområde, der er en del af egns- og kommuncetret Ringkøbing.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område R62.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R62 (nord for Vellingvej) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til butiksformål og liberale erhverv samt enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- b. Bebyggelse må kun ske efter en samlet bebyggelsesplan for hele området.
- c. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.

- d. Bebyggelsens højde målt fra terræn må ikke overstige 8,5 m.
- e. I forbindelse med bebyggelse skal der inden for området tilvejebringes, én p-plads pr. påbegyndt 30 m² butiksareal og én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal i øvrigt. Ved særlige butikstyper kan byrådet kræve et større antal p-pladser.
- f. Mindst 10% af området skal friholdes til større samlede friarealer fælles for området.

Eksisterende lokalplaner – Partiel Byplanvedtægt nr. 3

Lokalplanområdet udgør en del af delområde III i den hidtil gældende Partielle Byplanvedtægt nr. 3. Anvendelsesbestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt nr. 3 gør det ikke muligt at etablere et benzintankanlæg inden for delområde III. Anvendelsesbestemmelserne er derfor ændret i nærværende lokalplan, så der åbnes mulighed for etablering af et tankanlæg i området.

Ud over ovennævnte, er planen justeret og opdateret i forhold til de ændrede anvendelsesmuligheder inden for denne lokalplans område og i forhold til nye planlovskrav til indhold i lokalplaner.

Med offentliggørelse af lokalplan 01.118 aflyses den Partielle Byplanvedtægt nr. 3 for de berørte arealer.

Sektorplaner

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt.

Spildevandsplan

Kloaktilslutning skal etableres i henhold til et forud af byrådet godkendt projekt. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger på egen grund udføres som separate ledninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Ringkøbing Kommunale Vandforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes fra Ringkøbing Kommunale El- og Vandforsyning.

Kommuneatlas

I Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune er samtlige bygninger, der er opført før 1940, registreret og kortlagt med henblik på at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkelt bygning fastlægger registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper: Høj bevaringsværdi (karakter 1-3), middel bevaringsværdi (karakter 4-6) og lav bevaringsværdi (karakter 7-9).

Byrådet har i forbindelse med den almindelige byggesagsbehandling fastlagt som instruks, at bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 6 ved ombygning, ændringer, udskiftninger m.m. skal fastholde eller forbedre bevaringsværdien.

Der er ingen bebyggelser inden for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Jordforurening

Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering etc. af faste eller flydende stoffer, på eller i terræn, skal det sikres, at denne nuværende eller tidligere anvendelse ikke medfører miljømæssige ulemper i forbindelse med en fremtidig anvendelse i henhold til denne lokalplan. Herunder anvendelse til f. eks. butik, kontor, beboelse eller til andet miljøfølsomt formål. I den forbindelse henledes opmærksomheden på lov om forurennet jord, som følger:

- § 70, stk. 1: Såfremt kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette amtsrådet herom.
- § 70, stk. 2: Kommunalbestyrelsen underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed, såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres en jordforurening, jf. § 71, stk. 1.
- § 71, stk. 1: Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.
- § 71, stk. 2: Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Amtsrådet underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om sin afgørelse.
- § 72, stk. 1: Enhver ejer eller bruger af en ejendom skal efter anmodning fra kommunalbestyrelsen eller amtsrådet give alle oplysninger til brug for myndighedernes udførelse af opgaver efter loven eller efter de regler, der fastsættes med hjemmel i loven.

§ 72, stk. 2: Oplysningspligten omfatter alle oplysninger, som har betydning for vurderingen af forureningen og for eventuelle afhjælpende eller forebyggende foranstaltninger.

Frigørelsesafgift

For arealer, der hidtil har været benyttet til landbrug og som inddrages under byzone eller sommerhusområde skal der svares frigørelsesafgift efter reglerne i " Lovbekendtgørelse nr. 577 af 7. juli 2002 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom".

Denne lokalplan omfatter ikke sådanne arealer.

Ekspropriation

Byrådet er indstillet på, at tilvejebringelse af nye arealer til byudviklingsformål kan ske ved ekspropriationsbeslutning i henhold til Planlovens § 47. En eventuel ekspropriationsbeslutning vil først blive truffet, når byrådet finder det nødvendigt for at få den planlagte byudvikling gennemført.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Ringkjøbing Amt skal i henhold til Jordforureningslovens § 8 overfor enhver ejer, der har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1 godkende enhver ændret anvendelse af det kortlagte areal til et af de i § 6, stk. 2 nævnte formål.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Indtil forslaget er endeligt 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 midlertidigt 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 når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende Kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13 stk. 2.

Tilladelse kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra amtslig eller statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage amtsrådets eller Byrådets beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra **3. maj 2003** og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den **2. maj 2004**.

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 i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggerarbejder. Såfremt byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

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 afgivelser 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 ekspropriationen 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, jf. ovenfor.

Lokalplan nr. 01.118 for et område til centerformål ved Vellingvej i Ringkøbing by.

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til centerformål som benzintankanlæg,
- at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering,
- at fastsætte bestemmelser for skiltning.

§ 2

LOKALPLANOMRÅ- DETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

del af 84 ap og del af 84 aq Ringkøbing Markjorder samt alle delnumre, som efter den 12. august 2003 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Zoneforholdet fastholdes.

§ 3

LOKALPLANOMRÅ- DETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for lokalplanområdet må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til centerformål som benzintankanlæg
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn, eller når de i

øvrigt efter byrådets skøn udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4

UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanens område. Eksisterende ejendomme tillades dog sammenlagt.

§ 5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Vellingvej.
Ændringer og ændret anvendelse af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet må der kun etableres en overkørsel. Overkørslen skal placeres i princippet som anført på bilag nr. 2 og med en anlægsbredde på indtil 7 m. Overkørselens præcise placering skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.3 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:
Vellingvej: 12 m fra vejskel.
Der må ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinie.
- 5.4 Ved overkørsel til Vellingvej skal der sikres et oversigtsareal med en udstrækning på 10 x 60 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.
- 5.5 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.
- 5.6 Ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede.
- 5.7 Ved krydsning af veje og stier skal arealet udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående

trafik - herunder personer i kørestol.

§ 6

BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.

6.2 Ingen bebyggelse må have en større højde end:

- 0,4 x afstanden til modstående vejlinie (gælder dog ikke for vej- og parkeringsarealer, der matrikulært hører til grunden og alene er til brug for denne grunds bebyggelse),
- 3 m + 0,5 x afstanden til naboskel og sti (gælder dog ikke for bebyggelse opført inden for byggefelt – se **stk. 6.6**),
- 0,4 x afstanden mellem bebyggelser på samme grund.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Den i **§ 9 stk. 9.5** anførte antennemast, tillades opført med en af byrådet nærmere fastsat højde efter begrundet ansøgning.

6.3 Intet punkt af baldakin/overdækning ved benzintankanlæg må gives en højde, der overstiger 4,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.4 Intet punkt af pylon må gives en højde, der overstiger 6 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.5 Tage skal udformes med fladt tag eller andre tagformer, som byrådet finder arkitektonisk acceptable.

6.6 Bebyggelse skal placeres med den mod Vellingvej vendende facade eller gavl i eller parallel med byggelinie (se **§ 5 stk. 5.3**).

Benzintankanlæg og tilknyttet baldakin/overdækning skal placeres inden for

det på bilag nr. 2 med krydsskravering anførte byggefelt.

Anlæg for påfyldning af jordtanke skal placeres inden for det på bilag nr. 2 anførte areal.

Pylon til tankanlæg skal placeres som anført på bilag nr. 2.

Anden bebyggelse skal opføres i en afstand af minimum 2,5 m fra naboskel.

- 6.7 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i levende hegn.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.

(Efter § 6 i Byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning).

- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer samt plastmaterialer.

Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Som udgangspunkt vil byrådet til udvendige bygningssider tillade anvendelse af mursten, træ eller andre naturlige materialer, der efter byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murværk må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Tage skal dækkes med tagpap, tegl eller tilsvarende materialer, der efter byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en

arkitektonisk acceptabel måde.

Tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl.

- 7.3 Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sien-na, engelsk rød, umbra og dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt og/eller sort, med mindre byrådet tillader andre farver.

Til døre, vinduesrammer, skodder o. lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver efter byrådets nærmere godkendelse.

- 7.4 Udhuse skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

- 7.5 Solfangere og solceller kan tillades efter byrådets særlige godkendelse.

Solfangere og solceller skal indpasses i bygningens arkitektur.

- 7.6 Skiltning og reklamering af enhver art på bygninger og ubebygget areal, må kun finde sted på grundlag af et af byrådet i hvert enkelt tilfælde forud godkendt projekt herfor.

- 7.7 Reklameskilte udover den i § 6 stk. 6.4 og 6.6 nævnte må kun opsættes på facader mod primært ankomstområde og den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra.

Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.

- 7.8 Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe utilsigtede reflekser.

- 7.9 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

- 7.10 Antenner af enhver art, herunder til radio-kommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs uden byrådets særlige tilladelse i hvert en-

kelt tilfælde (se § 9 stk. 9.5).

- 7.11 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Hegn i naboskel skal enten udføres som et fast hegn efter byrådets nærmere godkendelse eller som et levende hegn af løvfældende træer eller buske.
- 8.2 Hegn langs vejarealer må udføres som levende hegn, hegnsmur eller malet stakit med en højde på mindst 1,2 m og højst 1,8 m og efter byrådets nærmere godkendelse.
- Levende hegn skal placeres tilbagerykket 0,45 m fra vejskel.
- Hegnsmur og stakit skal placeres i bygge-linie.
- 8.3 Parkeringsarealer skal beplantes med opstammede løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning efter en af byrådet nærmere godkendt plan.
- 8.4 Beplantning og de hertil knyttede arealer skal stedse ren- og vedligeholdes på den enkelte grundejers foranstaltning og bekostning.
- 8.5 Terrænregulering af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

- 8.7 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnets med mindre byrådet påbyder eller tillader andet i det enkelte tilfælde.

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

- 8.8 Belægning skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.

- 8.9 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til skiltning, reklamering, oplag eller lignende. Herfra dog undtaget den i § 6 stk. 6.6 anførte pylon.

- 8.10 Belysning af interne veje/adgangsarealer, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur efter byrådets nærmere godkendelse.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

- 8.11 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

§ 9

LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.

- 9.2 Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Tagvand fra ny bebyggelse kan indtil andet er bestemt tillades tilsluttet nedslagningsanlæg.

- 9.3 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandværk.

- 9.4 Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmeforsyning i området. Eksisterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning.

Solvarmeanlæg kan tillades efter byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde (se **§ 7 stk. 7.5**).

- 9.5 Ny bolig- og erhvervsbebyggelse skal tilsluttes fælles radio- og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

Eventuel antennemast skal placeres efter byrådets nærmere anvisning og godkendelse (se **§ 7 stk. 7.10**).

- 9.6 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, 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 i øvrigt.

§ 10

MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt etageboliger og åben, lav boligbebyggelse (se **side E**).

- 10.2 Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse **side D** samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

§ 11

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal den i **§ 8 stk. 8.10** nævnte belysning være etableret.

Byrådet kan i henhold til bekendtgørelse af byggelov nr. 452 af 24. juni 1998, § 4 stk. 3 gøre en ibrugtagningstilladelse afhængig af, at de i en lokalplan eventuelt foreskrevne afskærmningsforanstaltninger er etableret.

- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 11.4 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal det i **§ 9 stk. 9.5** anførte fælles radio- og TV-antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

§ 12

OPHÆVELSE AF LO- KALPLANER OG SER- VITUTTER

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt nr. 3, for arealer omfattet af denne plan, og eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige Partiel Byplanvedtægt nr. 3 aflyst for arealer omfattet af denne plan.

§ 13

TILLADELSER OG DI- SPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de vedhæftede redegørelse **side I** nævnte myndigheder.

**VEDTAGELSES-
PÅTEGNING**

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 23. april 2003 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

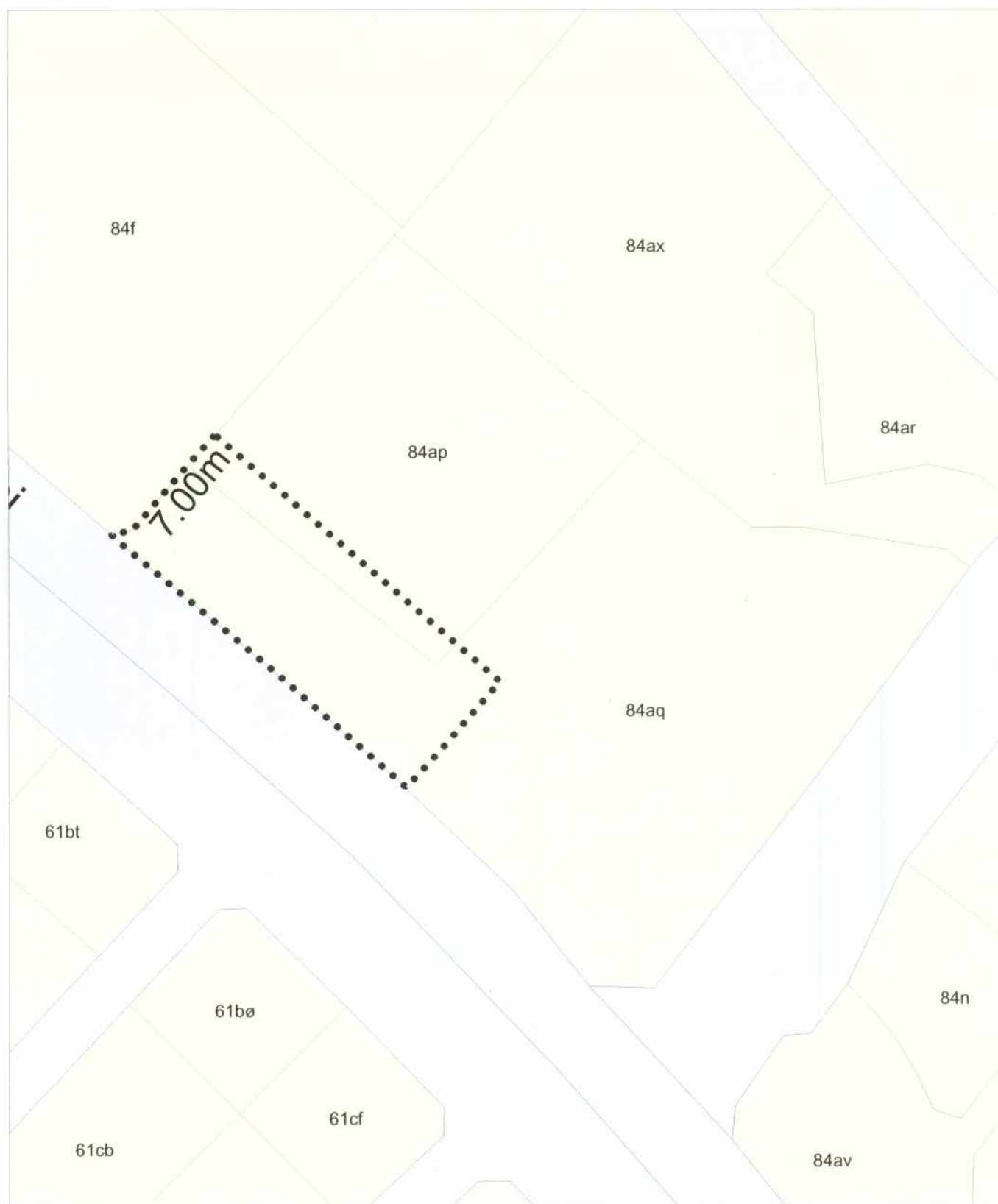
Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 20. august 2003.

På Byrådets vegne



Hans Østergård

borgmester



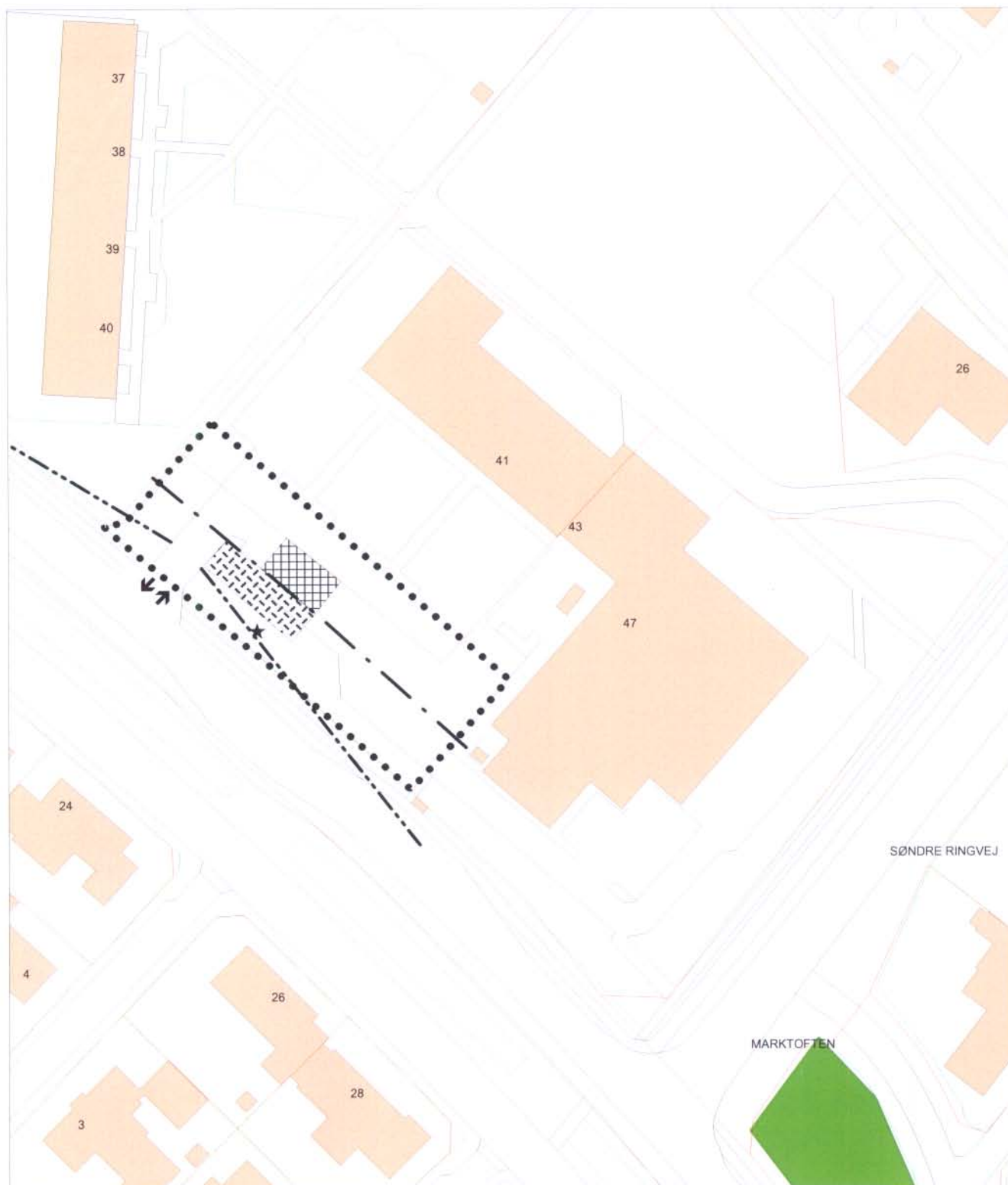
..... Lokalplangrænse

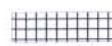

0 25 50 m

Mål 1:1.000

LOKALPLAN NR. 01.118

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



- Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Påfyldningsplads
- ★ Pylon

- - Byggelinie
- Oversigtslinie
- ➔ Vejadgang

Mål 1:1.000

0 25 50 m

LOKALPLAN NR. 01.118

BILAG NR. 2 - Arealanvendelse



Anmelder:

Landsinspektørerne midt/vest A/S

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing
Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan 01.118 bedes tinglyst på matr. nr.84ap og 84aq, Ringkøbing Markjorder.
Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede
ejendomme efter 12. august 2003

Ringkøbing, den 8. september 2003

A handwritten signature in black ink, reading "Anne Frøst Vindstad".

landinspektør

j.nr. 2003255.5055

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 26

Akt.nr.:

H 491

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 84 AP, Ringkøbing Markjorder

Ejendomsejer: Inger Byskov

Lyst første gang den: 17.09.2003 under nr. 20111

Senest ændret den : 17.09.2003 under nr. 20111

Lyst som begæret

Retten i Ringkøbing den 29.09.2003



Rita Holm Carlsen