

## **Lokalplan nr. 01.123 (tidligere Ringkøbing Kommune)**

er d. 02.04.2013 blevet delvis afløst.

Det afløste område er i stedet omfattet af:

**Lokalplan nr. 336**

**Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby,  
Ringkøbing.**



# Lokalplan nr. 01.123

For et område til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål syd for Ndr. Ringvej (ved Holstebrovej og Mergelvej) i Rindum, Ringkøbing.

RINGKØBING KOMMUNE, 20. april 2005



# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed .....	A
Lokalplanens baggrund og formål .....	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet .....	B
Lokalplanens indhold .....	D
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	G
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	M
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget .....	N

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål .....	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus .....	2
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	2
§ 4 Udstykning .....	5
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 8 Ubebyggede arealer .....	18
§ 9 Ledningsanlæg – herunder varmforsyning .....	21
§ 10 Miljøbeskyttelse .....	23
§ 11 Grundejerforening .....	24
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	25
§ 13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	26
§ 14 Retsvirkninger .....	26
Vedtagelsespåtegning .....	27
Offentlig bekendtgørelse .....	27

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

Bilag nr. 3: Snittegning

Bilag nr. 4: Grundejerforeningsområde

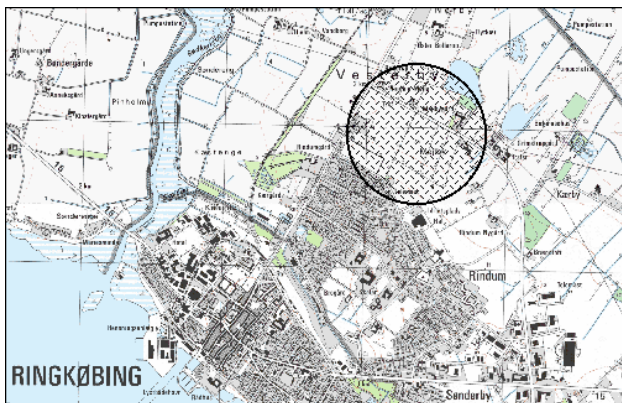
Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Teknisk Forvaltning af  
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf 7525 1300

## Lokalplan for et område i Rindum.

(boligformål, butiksformål (lokalcenter) og offentlige formål (børneinstitution))

### LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Ringkøbing byområde - ved Ndr. Ringvej umiddelbart øst for Holstebrovej, nord for boligområderne ved Stenaldervej, Jernaldervej, Søparken m.m. og vest for Mergelvej.



*Lokalplanområdets beliggenhed*

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra en privat grundejer om også at kunne opføre tæt, lav boligbebyggelse inden for hans ejendom - i et område, der i hidtil gældende lokalplan er udlagt til åben, lav boligbebyggelse. Endvidere et ønske fra byrådet om at kunne etablere et mindre bydelscenter med benzintankanlæg ved Ndr. Ringvej/Mergelvej. Og endeligt et amtsrådsønske - indgivet i forbindelse med tidligere offentliggjort lokalplanforslag - om at der ikke etableres flere overkørsler til Ndr. Ringvej, idet vejen påregnes at ændre status til hovedlandevej.

Byrådet ønsker, at planen – tilsvarende lokalplanen for området ved Rindumvej og Hugborgvej – skal udformes efter bæredygtige principper. Byrådet ønsker samtidig, at planen skal søge at bevare fortidens kulturhistoriske spor og de landskabelige træk i området, så den samlede bebyggelsesplan kan skabe grundlag for et attraktivt og bæredygtigt boligområde af høj kvalitet og med respekt for fortid og nutidige værdier i området.

Byrådet ønsker endvidere et varieret boligudbud inden for området. Lokalplanen skal således skabe mulighed for etablering af varierede boligtyper og boligstørrelser.

Desuden har byrådet ønsket at skabe et område, som er tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ovennævnte ønsker og justere bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan i forhold til de nævnte ønsker - herunder at skabe mulighed for vejadgang til området fra henholdsvis Mergelvej, Stenaldervej og Holstebrovej.

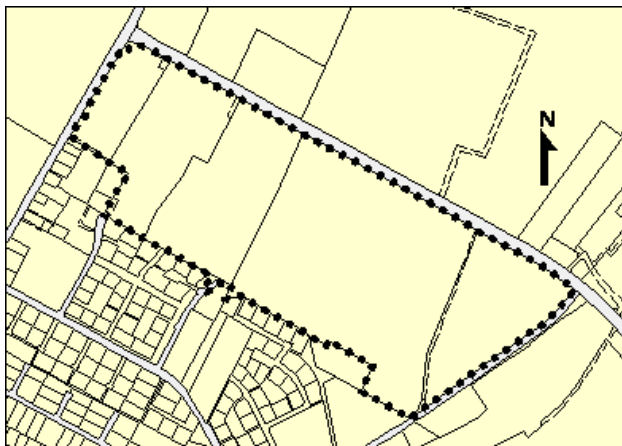
Desuden at sikre området mod støj fra Holstebrovej, Ndr. Ringvej og Mergelvej ved udlæg af areal til støjvolde og beplantningsbælter, at forlænge Stenaldervej og udlægge arealer til nye boligveje samt til nye stier, der kan indgå i det overordnede bystinet uden for lokalplanens område. Byrådet finder det endvidere vigtigt, at planen bliver en ”grøn” plan med mange offentligt tilgængelige friarealer, og at linieføringen af den tidligere pansergrav i området bliver reableret og anvendt som et synligt grønt element gennem området.

## EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

### Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 272.000 m<sup>2</sup> (ca. 27,2 ha).

Området anvendes til landbrugsformål.



*Lokalplanområdet*

### Zoneforhold

Området ligger i byzone.

### Ejerforhold

Matr. nre. 6 h, 15 a og ”a” Nørby, Ringkøbing Jorder ejes af Ringkøbing Kommune. Øvrige ejendomme er i privat eje.

### Landbrugspligt

Matr. nre. 6h, 15 a og 16 a af Nørby, Ringkøbing Jorder er undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

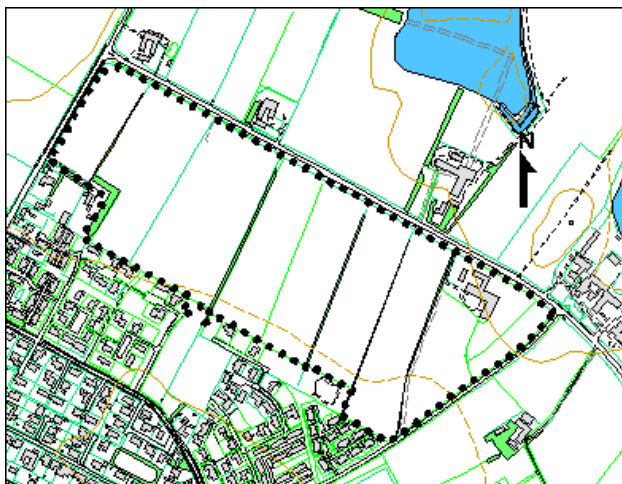


### Terræn og beplantning

Terrænet er jævnt faldende - ca. 3 m i nordøstlig retning.

I områdets sydlige, midterste og vestlige del er der en pansergrav, som er en del af et forsvarsværk fra 2. verdenskrig. Pansergraven er tildækket med jord og jordbundsforholdene skal derfor undersøges nærmere, hvis der skal bygges på pansergravsarealerne.

I området er der nogle markante nord-sydgående skelbeplantninger - især i områdets østlige del. Mod boligerne på Holstebrovej 74A og 74B er der en tæt hegnsbeplantning og ved bygningerne på landbrugsejendommen Ndr. Ringvej 11 er der levende hegn omkring dele af havearealet.



*Eksisterende forhold*

### Bebyggelse

I området er der en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse (landbrug) fra 1930. Bebyggelsen er i 1½ etage.

Boligen er i Kommuneatlas Ringkøbing vurderet til at have en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4). Se endvidere **side K**.

### Veje og stier

Vejadgangen til området sker i dag fra henholdsvis Holstebrovej, Ndr. Ringvej og Mergelvej.

Holstebrovej er en amtskommunal vej og havde ved sidste trafikmåling (i 2003) en årsdøgntrafik på ca. 4.600 køretøjer på den aktuelle strækning. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af overordnet tilkørselsvej til Ringkøbing by - betragtes som relativt meget.

Ndr. Ringvej er en kommunal omfartsvej og havde ved sidste trafikmåling (i 2003) en årsdøgntrafik på ca. 1.500 køretøjer målt på ringvejens østlige strækning ved fjernvarmeværket. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af omfarts- og tilkørselsvej til bolig- og erhvervsområder - betragtes som relativt lidt.

Mergelvej er en kommunal tilkørselsvej til bolig- og idrætsområde og havde ved sidste trafikmåling (i 2000) en årsdøgntrafik på ca. 400 køretøjer på den aktuelle strækning. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter - betragtes som relativt lidt.

Inden for lokalplanens område er der ikke anlagt eller udlagt stiforbindelser. Langs Holstebrovej og Ndr. Ringvej skal der ifølge kommuneplanen anlægges stier, der skal indgå i det overordnede hovedstinet. Jævnfør lokalplan nre. 01.093 og 01.096 er der planlagt 2 stier ind i det område, som denne lokalplan omfatter.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### *Byrådets intentioner*

Planen er i overensstemmelse med byrådets visioner om at skabe velbeliggende og forskelligartede byggegrunde i miljørigtige og bæredygtige grønne boligområder. Området, der skal ses som en fortsættelse af boligområdet ved Rindumvej og Hugborgvej, hvor planen også er udformet efter bæredygtige principper.

Byrådet ønsker samtidig, at planen skal søge at bevare fortidens kulturhistoriske spor (pansergrav) og landskabelige træk i området, så den samlede bebyggelsesplan kan skabe grundlag for et attraktivt og bæredygtigt boligområde af høj kvalitet og med respekt for fortid og nutidige værdier i området.

Byrådet ønsker endvidere et varieret boligudbud inden for området. Lokalplanen skal således skabe mulighed for etablering af varierede boligtyper og boligstørrelser.

I lokalplanen indgår begrebet bæredygtighed. Byrådet vil som udgangspunkt søge at administrere begrebet bæredygtig bebyggelse ud fra et ønske om, at der anvendes bæredygtige materialer i byggeriet, hvor det grundlæggende synspunkt er at alle materialer enten skal genanvendes eller gå til forbrænding ved bortskaffelse. Det vil sige, at der som udgangspunkt ikke anvendes materialer, der ved bortskaffelse skal bringes i depot.

Lokalplanområdet er søgt indrettet med udgangspunkt i eksisterende landskabelig og historiske spor i landskabet og er opdelt i overskuelige bo-områder.

Følgende elementer har været medvirkende til planens udformning og indhold:

- pansergrav fra 2. verdenskrig,
- støjmæssige afstandskrav fra Holstebrovej og Ndr. Ringvej,
- visuel kontakt mellem bo-områder,
- eksisterende terræn, bygninger og beplantninger i området,
- planlagte stier uden for området,
- anvendelse af sol- og jordvarme samt overfladevand,
- affaldshåndtering og
- vurdering af bygningsmaterialers miljøbelastning.

Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder:

### **Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet**

#### *Generelle bemærkninger*

Ved opførelse af etagehusbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse ønsker byrådet at bebyggelsen opføres varieret. Dog således at den enkelte boliggruppe virker harmonisk. Som tæt, lav boligbebyggelse er der mulighed for bl.a. at opføre kædehuse, gårdhavehuse, klyngebebyggelse m.m.

I de udlagte områder til åben, lav boligbebyggelse ser byrådet gerne at bebyggelsen inden for de enkelte områder virker indbyrdes harmoniske, eksempelvis i kraft af valg af samme facadematerialer, tagmateriale, taghældning eller lignende.

Der skal anvendes materialer, hvis samlede miljøbelastning er lav. Belastningen vil bl.a. blive vurderet på materialernes holdbarhed, anvendelse og mulighed for genbrug.

Inden for de udlagte fælles friarealer kan bebyggelse opføres i én etage og med en højde på indtil 5 m.

*Delområde I - et område forbeholdt etagehusbebyggelse som punkthuse og/eller tæt, lav boligbebyggelse*

Inden for delområdet kan etagehusbebyggelse opføres i indtil 5 etager uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 18 m. Tæt, lav boligbebyggelse kan opføres i indtil 2 etager uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 50 for etagehusbebyggelse og 35 for tæt, lav bebyggelse.

*Delområde II - et område forbeholdt tæt, lav boligbebyggelse*

Inden for delområdet kan bebyggelse opføres i indtil 2 etager uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 35.

*Delområde III og IIIA - et område forbeholdt åben, lav boligbebyggelse*

Inden for delområde III og IIIA kan bebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25.

*Delområde IV - et område forbeholdt tæt, lav eller åben, lav boligbebyggelse*

Inden for delområdet kan åben, lav boligbebyggelse opføres i indtil én etage med udnyttelig tagetage og tæt, lav boligbebyggelse i indtil 2 etager. Bygningshøjden må højst blive 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 for åben, lav, højst 35 for tæt, lav bebyggelse.

*Delområde V - et område forbeholdt detailhandel og mindre benzintankanlæg*

Inden for delområdet kan butiksbebyggelse opføres i én etage og med en bygningshøjde på højst 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 40.

Det samlede areal til butiksformål må højst blive 2.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte butiks etageareal må højst blive 1.800 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og højst 1.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

Når der i kommuneplanen er optaget detailhandelsbestemmelser for hele kommunen, er det byrådets hensigt gennem ny lokalplan at åbne mulighed for en udvidelse af etagearealet til butiksformål (en udvidelse med 1.000 m<sup>2</sup>), så der i alt vil kunne opføres 3.000 m<sup>2</sup> inden for bydelscenterområdet.

*Delområde VI - et område forbeholdt børneinstitution*

Inden for delområdet kan børneinstitution opføres i indtil én etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må højst blive 8,5 m og bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 40.

Børneinstitutionen vil eventuelt kunne udformes som demonstrationshus opført efter bæredygtige principper og med udstilling af miljøvenlige virkemidler til inspiration for den øvrige bebyggelse.

## **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### *Veje*

Der udlægges areal til en forlængelse af Stenaldervej samt til stamvej og boligveje. Stamvejen har



adgang fra Mergelvej. Jernaldervej afsluttes med en vendeplads. Alle veje udlægges som private fællesveje i overensstemmelse med lov om private fællesveje. Fra Mergelvej udlægges der areal til i alt to overkørsler - én til bydelscenter og én til børneinstitution.

Når Ndr. Ringvej forlænges til Søndervigvej som landevej og Holstebrovej nedlægges som landevej kan der etableres adgang til området fra Holstebrovej.

#### *Stier*

Hovedstierne igennem området skal skabe forbindelse til planlagte stier uden for området. Hovedstierne skal endvidere sikre, at der skabes forbindelse til fritidsområdet sydøst for lokalplanområdet, til fremtidigt boligområde nord for Ndr. Ringvej og mellem de udlagte boligområder inden for lokalplanens område.

Stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere og må kun befæstes i materialer med en åben, porøs overflade eller med en fast belægning efter nærmere godkendelse. Alle stier udlægges som private stier i overensstemmelse med lov om private fællesveje.

#### *Tilgængelighed for alle*

Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til krydende og gående trafik – herunder personer i kørestol og andre bevægelseshæmmede.

Ved projektering af adgangs-, parkerings- og fællesarealer i forbindelse med tæt, lav og etageboligbebyggelse samt børneinstitution skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

#### *Bilvaskeplads*

Da lokalplanen lægger op til en miljøvenlig brug af området, udlægges der areal til fælles bilvaskeplads, hvor vaskevand kan renses til genanvendelse eller ledes videre til renseanlæg via udskillelse. Herved undgås nedslivning af olierester til grundvand eller til udløb i regnvandskanaler i forbindelse med bilvask.

I tilknytning til bilvaskeplads udlægges areal til opsamling af kildesorteret affald. I forbindelse med pladsen tillades opført mindre bygninger til brug for pladsens funktioner.

### **Ubebyggede arealer**

#### *Bevaringsværdige spor i landskabet*

De eksisterende spor i landskabet søges bevaret – såvel landskabelige som historiske. De eksisterende hegnsbeplantninger i området skal søges bevaret – dog om nødvendigt udskiftes ved nyplantning - og den tidligere pansergrav skal retableres som et synligt grønt element i området og udformes som en trugformet fordybning til afledning af overfladevand fra områdets faste overflader (vejarealer, pladser m.v.) samt fra eventuelle dræn. Sidstnævnte gælder dog ikke for den vestlige strækning af pansergraven.

*Terrænændringer*

En af grundelementerne i lokalplanen er, at tagvand og overfladevand skal bortledes til størst mulig genanvendelse. Regnvandsopsamlingen kan udformes som synlige landskabselementer fra f.eks. en trugformet fordybning i den tidligere pansergravs tracé til grøfter langs veje og gennem området samt eventuelle søer og regnvandsbassiner.

Nye grøfter eller andre former for vandbærende kanalanlæg samt søer og regnvandsbassiner kan tillades efter en godkendt vandløbsplan. Øvrige terrænændringer må kun finde sted i særlige tilfælde. Undtaget herfra er dog etablering af en støjvold langs Ndr. Ringvej og Holstebrovej. Støjvolden vil efter amtets særskilte vurdering og på fastlagte vilkår kunne etableres af restprodukter og jord (jf. bekendtgørelse om genanvendelse af restprodukter og jord til bygge- og anlægsarbejder). Som slutaftdækning på jordvolden skal der anvendes minimum 30 cm muld.

*Hegning og beplantning*

De fælles friarealer skal tilstræbes drevet ud fra bæredygtige principper.

**Andet***Vand og varme*

Vandforsyning til andre formål end drikkevand kan til eksempelvis toiletskyl, bilvask og vanding ske ved opsamlet regnvand. Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Bebyggelse inden for området skal opvarmes ved kollektiv fjernvarmeforsyning, men efter særskilt tilladelse kan anvendes alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme.

*Grundejerforening*

Lokalplanen forudsætter, at der etableres 3 grundejerforeninger for ejere af nye bolig- og erhvervsgrunde inden for lokalplanområdet. Kravet er ikke gældende for eventuel etageboligbebyggelse. Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg inden for de enkelte grundejerforeningers områder. Områderne fremgår af bilag nr. 4 og følger stort set de nuværende ejerforhold. Et mindre område i syd påregnes ikke omfattet af grundejerforening, men er planlagt som et område, der kan overtages af boligforeningen, som ejer den tilstødende ejendom.

*Miljøvenligt byggeri – råd og vejledning*

Inspiration til byggeri efter bæredygtige principper kan fås i hæftet ”Miljøvenligt byggeri – råd og vejledning”. Hæftet er gratis og kan rekvireres i kommunens tekniske forvaltning, hvor yderligere vejledning ligeledes gives.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING****Lovbestemmelser o. lign.***Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5 a, 5 b og 16)*

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszone og byzone.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan er af mindre betydning, idet området ligger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bydannelse. Endvidere kan det fremføres, at der mellem kysten og området er en eksisterende bebyggelse og beplantning hvorfor bebyggelse og anlæg derfor ikke vil indgå i et samspil med kystlandskabet.

*Planlægning til butiksformål (Planlovens §§ 5 c, 5 d og 16)*

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet eventuel butiksbebyggelse højst vil kunne udgøre 2.000 m<sup>2</sup>, og dermed en uvæsentlig del af den samlede bebyggelse i området. Endvidere kan det anføres, at området til butiksformål er placeret direkte op til den overordnede vej Ndr. Ringvej, og med stiforbindelse til boligområdet, fremtidigt boligområde og det overordnede stinet.

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

Inden for området er der ikke registreret arealer, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

### **Regionplanlægning – Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt**

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkjøbing.

### **Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997**

Lokalplanområdet ligger i Ringkjøbing byområde, der er en del af egns- og kommuncetret Ringkjøbing.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for områderne R5 og R5a (sidstnævnte fastlagt i tillæg nr. 33 til kommuneplan 1997).

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R 5 (ved Holstebrovej) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner o.lign., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, mens den ved tæt, lav bebyggelse for området som helhed ikke må overstige 35. Byrådet kan for enkelte ejendomme tillade en bebyggelsesprocent på indtil 40 for dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.
- c. Åben, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- d. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. Der skal udlægges og anlægges fælles friarealer, der efter byrådets skøn sikrer tilfredsstillende opholds- og legearealer.

- f. Bebyggelsen og dens opholdsarealer skal af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at mindsteafstanden til Ndr. Ringvejs midte udgør mindst 35 m, ligesom der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod erhvervsområder.
- g. Byrådet kan, hvor der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering, tillade, at ejendomme udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.
- h. I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser, mens det ved tæt, lav boligbebyggelse kan nedsætte kravet til 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne kan udlægges som fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme i henhold til en samlet plan for området.
- i. Ved udarbejdelsen af lokalplaner skal det sikres, at arealernes ibrugtagning til byformål sker i den rækkefølge, som det er vist på kortbilaget, således at områderne mærket I udbygges før områderne mærket II.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R 5a gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Bebyggelsen må opføres som tæt, lav bebyggelse og som etagebebyggelse.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35 ved tæt, lav bebyggelse og 50 ved etagebebyggelse.
- c. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m ved tæt, lav bebyggelse og 18,0 m ved etagebebyggelse.
- d. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkning i forhold til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.
- e. Bebyggelse må kun ske efter en samlet bebyggelsesplan for hele området.
- f. Der skal udlægges og anlægges fælles friarealer, der efter byrådets skøn sikrer tilfredsstillende opholds- og legearealer.
- g. I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> til kollektive anlæg. Byrådet kan ved tæt, lav bebyggelse og etagebebyggelse nedsætte kravet til 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne kan udlægges som fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme i henhold til en samlet plan for området.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner og med tillæg nr. 33 til Kommuneplan 1997 - som blev udarbejdet i forbindelse med hidtil gældende lokalplan nr. 01.114 for området - men er ikke i overensstemmelse med rammeafgrænsning og rammebestemmelserne for område R5. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 37) til Kommuneplan 1997.

**Eksisterende lokalplan – lokalplan nr. 01.114**

I forhold til den eksisterende lokalplan er der foretaget følgende ændringer:

- Den del af matr. nr. 16 a, der i lokalplan nr. 01.114 var udlagt til åben, lav boligbebyggelse, udlægges i denne lokalplan til såvel åben, lav som tæt, lav boligbebyggelse.
- Anvendelsesbestemmelserne for delområde V og VI er ændret.
- Delområderne V og VI er flyttet til den østlige del af lokalplanområdet.
- Der åbnes mulighed for etablering af mindre benzintankanlæg inden for delområde V.
- Samlet butiksareal samt areal for den enkelte butik er ændret.
- Det er ved udlæg af byggefelter præciseret hvor butiksbebyggelse kan opføres.
- Der er optaget bestemmelser for butiksarkitektur - herunder at vinduer ikke må tilklæbes.
- Mulighed for fælleshus er udtaget.
- Område til bilvask og kildesorteret affald er flyttet fra placering ved bydelstovr til placering inden for delområde IIIA.
- Stiforløb er justeret.
- Vejadgang og -forløb er ændret.
- Byggelinieafstand langs Mergelvej er på stykket nord for vej D-E ændret fra 20 m fra vejmidte til 15 m fra vejmidte.
- Bredde på beplantningsbælte langs Mergelvej er ændret fra en bredde på minimum 10 m til nu en bredde på minimum 8 m.
- Der er udlagt et 5 m bredt beplantningsbælte mellem område til butiksformål og den eksisterende bebyggelse på Ndr. Ringvej 11.
- Krav om retablering af tidligere pansergrav som grønt element med trugformet fordybning er ændret således at pansergrav ikke skal retaberes med trugformet fordybning langs sti h-i.
- Krav om oprettelse af grundejerforening for samtlige ejer af nye parceller inden for det enkelte delområde er ændret, så der i stedet kun skal oprettes 3 grundejerforeninger som vist på nyt bilag nr. 4.
- Krav til oprettelsestidspunkt er ændret fra at grundejerforeningerne senest skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde inden for delområde IIIA og IV er solgt til at grundejerforening skal oprettes, når 25% af de udstykkede grunde inden for den enkelte grundejerforenings område er solgt.
- I øvrige bestemmelser om grundejerforening er der foretaget mindre ændringer.

Med offentliggørelse af lokalplan 01.123 aflyses lokalplan nr. 01.114.

**Byggelinieservitut**

Ved Ndr. Ringvejs udmunding i Holstebrovej er der tinglyst en servitut om en skrå byggelinie på 40 x 200 m. Amtet har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 01.114 udtalt, at de for virkeliggørelse af lokalplanens krav om støjvold langs Ndr. Ringvej og Holstebrovej om nødvendigt vil dispensere fra servitutbestemmelsen. Hvis der etableres rundkørsel, det pågældende sted, forventes servitutten ophævet.

## Sektorplaner

### *Affaldsplan*

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis dagrenovationsregulativ og regulativ for erhvervsaffald – Ringkøbing Kommune.

Dagrenovationsregulativet omfatter alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger.

Erhvervsaffaldsregulativet omfatter håndtering af fast og flydende erhvervsaffald af enhver art. Flydende stoffer, som lovligt kan afledes via kloaksystemet, er ikke omfattet.

### *Varmeplan*

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt – dog med mulighed for anvendelse af alternative energiformer som eksempelvis sol- og/eller jordvarme.

### *Spildevandsplan*

Kloaktilslutning skal godkendes af byrådet. 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 af Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning (RAH).

## Kirkebeskyttelse

### *Aftale om forbedring af beskyttelsen af Rindum Kirke*

Hele lokalplanområdet er omfattet af aftalen og er beliggende indenfor beskyttelseszone III (se i øvrigt **side M** - Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder).

## 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 fastlægges 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.

Stuehuset på Ndr. Ringvej 11 (matr. nr. 16 a) er fra 1930. Den er i Kommuneatlas Ringkøbing vurderet til at have en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 4). Der er ikke andre bebyggelser i området.



## Miljøforhold

### *Støj fra virksomheder*

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 Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

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 nedenfor 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

## 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 forurenet 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.

### Ekspropriation

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

### TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve tilladelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. I henhold til Landbrugslovens § 7 kan ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, kun ske såfremt Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt har meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.
2. I henhold til "Aftale om forbedring af beskyttelsen af Rindum Kirke" forudsætter bygningshøjder på mere end 12,5 m på bebyggelse i zone III, at Ribe Stiftsøvrighed og Ringkjøbing Amt har godkendt byggeprojektet.
3. I henhold til Museumslovens § 24 skal Ringkøbing Museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, underrettes af byrådet henholdsvis amtsrådet. Byrådet skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.
4. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 21 må der i det åbne land ikke uden tilladelse fra Ringkjøbing Amt anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Det er dog tilladt at opsætte virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande. Endvidere at opsætte mindre oplysningsskilte vedrørende næringsdrift eller virksomhed opsat på egen ejendom eller ved indkørsel til egen ejendom fra nærmeste offentlige vej eller private fællesvej.
5. I henhold til Miljøbeskyttelsesloven jf. Bekendtgørelse om genanvendelse af restprodukter og jord til bygge- og anlægsarbejder § 11 skal Ringkjøbing Amt 11 vurdere, om restprodukter og jord vil kunne anvendes til etablering af støjvold.
6. I henhold til Jordforureningslovens § 8 må ejere, der har modtaget underretning om kortlægning jf. § 12, stk. 1, ikke uden tilladelse fra Ringkjøbing Amt ændre anvendelse af det kortlagte areal til formål som bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

**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 kommuneplan-tillæg), 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 kommunalbestyrelsens beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 18. december 2004 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 17. december 2005.

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER****BEMÆRKNINGER**

I henhold til lov om planlægning, lovekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

*Det fremgår af § 15 i lov om planlægning (planloven), hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan.*

*Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.*

**§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

Det er lokalplanens formål:

- at sikre nye arealer til bolig- og offentlige formål,
- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, erhvervsformål (lokalcenter og mindre benzintankanlæg) og offentlige formål (børneinstitution),
- at sikre, at bebyggelse i området kan ske som blandet boligbebyggelse (åben, lav bebyggelse, tæt, lav bebyggelse og etage-/punkthusbebyggelse), som institutionsbebyggelse og som butiksbegyggelse,
- at sikre, at området kan udbygges ud fra bæredygtige principper hvad angår områdets indretning, bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og opvarmning, nedsivning og genanvendelse af regnvand, udnyttelse af solvarme m.m.,
- at sikre, at forbrug af ressourcer og påvirkning af det ydre miljø begrænses såvel ved projektering, udførelse som ved den senere anvendelse og drift af området,
- at fastsætte retningslinier for etablering af solfanger- og solcelleanlæg,
- at åbne mulighed for indretning af lokale bilvaskepladser samt genbrugs- og affaldsstationer inden for området,
- at sikre, at der etableres tilstrækkelige og gode friarealer til områdets beboere,

- at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering,
- at sikre kulturhistoriske spor i landskabet,
- at sikre bevaringsværdig beplantning,
- at sikre boligbebyggelsen mod støjgener fra Ndr. Ringvej og Holstebrovej,
- at sikre, at sti- og vejnettet udformes trafiksikkert og tilgængeligt,
- at sikre, at der udlægges arealer til et sammenhængende stinet, der forbinder de enkelte områder inden for lokalplanområdet og forbinder lokalplanområdet med omliggende områder og bymidten,
- at sikre, at arealet kan udstykkes i grunde af varierende størrelse,
- at sikre, at den daglige drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg overdrages til grundejerforening(er).

## § 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 9 n, 12 u, 13 z, 15 a, 16 a, del af 6 h og del af "a" Nørby, Ringkøbing Jorder samt alle delnumre, som efter 14. januar 2004 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

*De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsesdelen forrest i lokalplanen.*

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

*En del af området er overført fra landzone til byzone ved lokalplan nr. 01.096. Resten af området er overført til byzone ved lokalplan nr. 01.114.*

## § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for lokalplanområdet kan opføres trans-

*En standardbestemmelse der sikrer, at*

formerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

*der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.*

- 3.2 Inden for de delområder, der udlægges til beboelsesområder, må der ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende.

- 3.3 Inden for de delområder, der udlægges til beboelsesområder, må der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

*En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.*

- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

- 3.4 På de fælles friarealer må der etableres anlæg til fælles formål f.eks. legepladser, opholdsarealer, stianlæg, beplantningsbælter, støjafskærmning o. lign. samt til kompostering.

På de fælles friarealer må der desuden etableres underjordisk sandfilteranlæg eller anden form for nedsivningsanlæg, åbne grøfter eller render samt regnvandsbassiner udformet som en naturlig del af de rekreative områder.

På de fælles friarealer må der opføres mindre legehuse, legeredskaber eller tilsvarende til brug for de grønne områder.

Lokalplanområdet er opdelt i 6 delområder, som det fremgår af bilag nr. 2.



- 3.5 Delområde I må kun anvendes til boligbebyggelse opført som etagebebyggelse (punkthuse) og/eller som tæt, lav bebyggelse.

Inden for område I må tæt, lav bebyggelse opføres i traditionel forstand (f. eks. gårdhusbebyggelse eller kæde/rækkehuse) eller som klyngebebyggelse udformet som 3-4 længet gårdbebyggelse eller lignende.

- 3.6 Delområde II må kun anvendes til boligbebyggelse opført som tæt, lav bebyggelse.

Inden for område II må bebyggelsen bestå af enten tæt, lav bebyggelse i traditionel forstand (f. eks. gårdhusbebyggelse eller kæde/rækkehuse) eller opført som klyngebebyggelse udformet som 3-4 længet gårdbebyggelse eller lignende.

- 3.7 Delområde III og IIIA må kun anvendes til boligbebyggelse opført som åben, lav bebyggelse.

Ved åben, lav bebyggelse må der kun opføres én bolig for én familie på hver ejendom.

*Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser m.m.*

- 3.8 Delområde IV må kun anvendes til boligbebyggelse opført som åben, lav eller tæt, lav bebyggelse.

Ved åben, lav bebyggelse må der kun opføres én bolig for én familie på hver ejendom.

*Se bemærkninger til 3.7.*

- 3.9 Delområde V må kun anvendes til butiksbebyggelse (detailhandel af daglig- og udvalgsvarer) og tilknyttet mindre benzintankanlæg.

- 3.10 Delområde VI må kun anvendes til børneinstitution.

*Børneinstitutionen vil eventuelt kunne udformes som demonstrationshus opført efter bæredygtige principper og med udstilling af miljøvenlige virkemidler til inspiration for den øvrige bebyggelse.*

## § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for delområde I tillades grunde til tæt, lav boligbebyggelse udstykket med en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>, såfremt der på grunden maksimalt opføres én bolig.

Der skal ved opførelse af mere end een bolig i samme plan på hver enkelt ejendom fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hen- syntagen til Byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

*Jf. § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.*

Ved opførelse af etagebebyggelse må kun vej- og stiarealer samt eventuelt regnvandsbassin med nærmeste omgivelser frastykkes.

- 4.2 Inden for delområde II tillades grunde til tæt, lav boligbebyggelse udstykket med en størrelse på minimum 400 m<sup>2</sup>, såfremt der på grunden maksimalt opføres én bolig.

Der skal ved opførelse af mere end een bolig i samme plan på hver enkelt ejendom fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hen- syntagen til Byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

*Se bemærkninger til 4.1.*

- 4.3 Inden for delområde III må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 600 m<sup>2</sup>.

Inden for delområde IIIA skal udstykning fore- tages i princip som angivet på bilag nr. 2.

- 4.4 Inden for delområde IV må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 600 m<sup>2</sup>.

Ved tæt, lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse på mindre end 400 m<sup>2</sup>, og kun såfremt der på den enkelte grund maksimalt opføres én bolig.

Der skal ved opførelse af mere end een bolig i samme plan på hver enkelt ejendom fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hen- syntagen til Byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

*Se bemærkninger til 4.1.*

- 4.5 Inden for delområde V må ingen grund til butikformål udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.6 Inden for delområde VI må ingen grund til institutionsformål udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der skal udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på bilag nr. 2 (beliggenheden af såvel veje som stier er angivet som princip):

Vej A-B-C-D-E og H-I i en bredde af 10 m og med en anlægsbredde på 6 m.

Interne veje i en bredde af 8 m og med anlægsbredde på 5 m og vendepladser i en udlægsbredde af 14 m og anlægsbredde på minimum 12 m.

Jernaldervej skal inden for lokalplanområdet afsluttes med en vendeplads i en udlægsbredde af 14 m og anlægsbredde på minimum 12 m.

Hovedstierne e-f-g-h-i, g-j, k-l, m-n og o-p i en bredde af 4 m og med anlægsbredde på 2 m.

Interne stier vist på bilag nr. 2 i en bredde af 3 m og med en anlægsbredde på 1,5 m.

Øvrige stier, herunder boligstier ved tæt, lav boligbebyggelse, i en bredde af 2 m og med en anlægsbredde på 1 m.

- 5.2 Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde.

På vejstykket C-D skal der som minimum etableres to hastighedsdæmpende foranstaltninger som vist på **bilag nr. 2**.

*Kommunevejen Holstebrovej er udlagt i en bredde af 22 m, kommunevejen Ndr. Ringvej er udlagt i en bredde af 22 m, kommunevejen Mergelvej er udlagt i en bredde af 12 m og kommunevejen Stenaldervej er udlagt i en bredde af 10 m.*

*Stierne a-b og c-d er udlagt i en bredde af 3 m.*

*Vej H-I kan først etableres når Ndr. Ringvej er forlænget til Søndervigvej som landevej og Holstebrovej er nedlagt som landevej.*

*Alle veje i området udlægges som private fællesveje.*

*Alle stier udlægges som private stier.*

*Kommuneplanen foreskriver, at den detaljerede planlægning skal sikre, at kørehastigheden i boligområderne kan nedsættes af hensyn til de lette trafikanter.*

- 5.3 Hovedstier og interne stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere.

Hovedstier og interne stier må kun befæstes med stenmel, belægningssten eller anden fast belægning efter byrådets nærmere godkendelse.

*Dette ud fra en æstetisk vurdering og et ønske om at regnvand skal kunne sive ned i jorden til grundvandet og ikke bortledes via miljøomkostlige kloakledninger.*

- 5.4 Boligstier skal anlægges i materialer med en fast overflade såsom belægningssten eller anden fast belægning efter byrådets nærmere godkendelse.

*Se bemærkninger til 5.3.*

Øvrige stier skal anlægges i grus eller tilsvarende materiale.

- 5.5 Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik - herunder personer i kørestol.

- 5.6 Fra hver enkelt boligejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 3 m.

*Placering af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.*

Ved etablering af lokalcenter i delområde V tillades to overkørsler fra centerområdet – én til Mergelvej og én til vej A-B-C-D-E – og begge i en bredde af indtil 7 m. Overkørslen til Mergelvej skal etableres i en afstand af minimum 100 m fra Ndr. Ringvej - med en placering som angivet med F på **bilag nr. 2**.

Ved etablering af børneinstitution i delområde VI må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 5 m og med en placering som angivet med G på **bilag nr. 2**.

- 5.7 Der må ikke etableres nye overkørsler fra de enkelte parceller til Holstebrovej, Ndr. Ringvej, Mergelvej, vej A-B-C-D-E og H-I.

*Ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.*

Herfra dog undtaget eventuel overkørsel til vej A-B-C-D-E fra lokalcenter og bilvaskeplads.

- 5.8 Langs følgende veje og stier samt offentlige områder pålægges byggelinier i de nedenfor

angivne afstande:

Holstebrovej:	35 m fra vejmidte.
Ndr. Ringvej:	35 m fra vejmidte.
Mergelvej - nord for D-E:	15 m fra vejmidte.
Mergelvej - syd for D-E:	20 m fra vejmidte.
Vej A-B-C-D-E og H-I:	5 m fra vejskel.
Interne veje:	2,5 m fra vejskel.
Hoved- og interne stier:	2,5 m fra vejskel.

Dog skal garager og carporte ved åben, lav boligbebyggelse altid placeres mindst 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker. Garager, carporte, udhuse og lignende tillades opført indtil 1,5 m fra skel mod boligstierne, forudsat at bygningsreglementets bestemmelser om byggeri nærmere skel end 2,5 m overholdes.

*Dette for at sikre, at der er plads til at parkere en bil foran garage eller carport.*

- 5.9 Ved vejtilslutning af Mergelvej til Ndr. Ringvej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 7,5 x 120 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

Ved vejtilslutning af Ndr. Ringvej til Holstebrovej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 40 x 200 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

*Oversigtsarealet ved tilslutning til Holstebrovej er tinglyst. Se i øvrigt redegørelsens **side J**.*

Ved vejtilslutning af nye veje til Mergelvej og vej A-B-C-D-E og H-I skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 2,5 x 95 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

- 5.10 Ved etablering af åben, lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig.

Al form for parkering skal ske på egen grund.

- 5.11 Ved etablering af tæt, lav boligbebyggelse og etagebebyggelse skal der reserveres areal til minimum 1½ p-plads pr. bolig.

Ved indretning af ungdoms-, senior- og ældreboliger inden for bebyggelsen skal der for sådanne boliger reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. bolig.

Al form for parkering skal ske inden for dertil indrettede fælles parkeringspladser.

Der må ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinier.

- 5.12 Ved etablering af bebyggelse til butiksformål skal der reserveres areal til minimum:

1 p-plads pr. påbegyndt 13,5 m<sup>2</sup> nettobutiksareal (salgsareal) til supermarked og lign. dagligvarehandel,

1 p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> bruttobutiksareal til dagligvarehandel i øvrigt samt til udvalgsvarerhandel,

1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> kontor- og erhvervsareal i øvrigt.

- 5.13 Ved etablering af erhvervsbebyggelse, som anført i § 3 stk. 3.3 skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> etageareal til virksomhedsformål.

*Byrådet kan ved særlige erhvervstyper påbyde et større antal p-pladser.*

- 5.14 Ved etablering af bebyggelse til børneinstitution skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> etageareal til institutionsformål.

- 5.15 Ved tæt, lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse og børneinstitution skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

*Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af byrådet i forbindelse med godkendelse af det konkrete bygge- og anlægsarbejde eller ændrede anvendelse af byggeri og efter de på godkendelsestidspunktet gældende regler / anvisninger for indretning af p-pladser for kørestolsbrugere.*

- 5.16 Parkeringsarealer må kun befæstes med grus, stenmel, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten eller anden fast belægning efter byrådets nærmere godkendelse.

*Se bemærkninger til 5.3.*



- 5.17 Kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages inden for delområde V eller i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

*En standardbestemmelse der skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler i andre områder end i erhvervsområder.*

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Generelle bestemmelser

- 6.1 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må højst udgøre 2.000 m<sup>2</sup>.
- 6.2 Det skal ved placering og udformning af bebyggelse tilstræbes, at bygningshøjder og – afstande til anden bebyggelse og beplantningsbælter ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.
- 6.3 Bebyggelse med udnyttet eller udnyttelig tagetage må ikke placeres på grunden, så den er til gene for de omliggende ejendomme.

*Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker.*

På grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> skal bebyggelsen placeres og udformes så indbliksgener til nabo-ejendomme undgås og således, at det tilstræbes, at der ikke skabes skyggegener for nabo-ejendomme

- 6.4 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

*Niveauplan fastsættes normalt som gennemsnittet af terrænhøjden ved bebyggelsens 4 hushjørner. Flere niveauplaner fastsættes normalt kun hvor bebyggelse placeres på skrånende terræn.*

Ved indretning af kælder tillades dog en sokkelhøjde på indtil 1,25 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.5 Butiksbebyggelse skal placeres indenfor de på bilag nr. 2 viste byggefelter 1 og 2 og skal langs Ndr. Ringvej placeres med facade i byggelinie (se § 5 stk. 5.8). Inden for byggefelt 2 må kun opføres bebyggelse til brug for benzin-tank anlæg og tilknyttet kiosk.

*Byggefelt 1 er på ca. 2.000 m<sup>2</sup> og med en sydlig afgrænsning 38 m fra byggelinie langs Ndr. Ringvej.  
Byggefelt 2 er 17 x 17 m.*

Boligbebyggelse og institutionsbebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl parallel med byggelinie (se § 5 stk. 5.8) således at gadeforløbet understreges.

- 6.6 Ved etageboligbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse skal bebyggelse opføres efter en samlet bebyggelses- og indretningsplan for det enkelte boligområde.

Ved butikksbebyggelse (herunder benzintankanlæg) skal bebyggelsen opføres efter en samlet bebyggelses- og indretningsplan for lokalcentret.

- 6.7 Ved åben, lav boligbebyggelse må garager ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker (se § 5 stk. 5.8).

Ved åben, lav boligbebyggelse skal mulighed for placering af garager, carporte og lignende anføres på beliggenhedsplan ved fremsendelse af byggeprojekt for boligen.

*Se bemærkninger til 5.8.*

- 6.8 Ved opførelse af etageboligbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse må der kun opføres garager og carporte på de fælles parkeringspladser (se § 5 stk. 5.11).

- 6.9 Ved opførelse af flere boliger i samme plan på samme ejendom skal de enkelte boliger placeres under hensyntagen til senere udstykningsmulighed jf. Byggelovens § 10 A (se lokalplanens § 4 stk. 4.1).

- 6.10 Ved opførelse af etagehusbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse skal boligtyperne have varierende størrelse.

- 6.11 På de fælles friarealer må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

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

6.12 I forbindelse med de i § 8 stk. 8.23 anførte arealer til bilvask og opsamling af kildesorteret affald tillades opført mindre bygninger til brug for de nævnte funktioner.

6.13 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 udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.

*En standardbestemmelse der skal sikre, at kabelskabe placeres i tilknytning til bebyggelse eller beplantning.*

6.14 Den i § 9 stk. 9.8 anførte antennemast, tillades opført med en højde på indtil 10 m.

Antennemasten skal placeres inden for delområde V.

*Byrådet kan efter konkret vurdering tillade en højde på mere end 10 m, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet. Begrundet ansøgning skal vedlægges tegning, hvoraf de visuelle påvirkninger af omgivelserne tydeligt fremgår.*

*Ang. bygningshøjder for beskyttelse af Rindum Kirke, se redegørelsens side J.*

### **Delområde I**

6.15 Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 50 ved anvendelse til etageboligbebyggelse og ikke overstige 35 ved anvendelse til tæt, lav boligbebyggelse.

*Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvis andel af grundens størrelse.*

6.16 Inden for delområde I må etagebebyggelse ikke opføres i mere end 5 etager uden udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en etagebygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 18 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Inden for delområde I må tæt, lav bebyggelse ikke opføres i mere end to etager med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en tæt, lav bygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.17 Inden for delområde I kan der etableres et mindre efterkomposteringsanlæg inden for indhegnet og overdækket areal.
- 6.18 Inden for delområde I må rum for vicevært-funktion og renovation - af hensyn til eventuelle lugtgener fra affaldet - placeres i særskilte mindre bygninger i én etage. Sådanne bygninger skal tilpasses den øvrige bebyggelse.
- 6.19 Inden for delområde I skal cykelskure, overdækkede tørrepladser og småbygninger til affaldsbeholdere m.m. indgå som en integreret del af boligbebyggelsen evt. ved indpasning i områdets beplantning.

### **Delområde II**

- 6.20 Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 35. *Se bemærkninger til 6.15.*
- 6.21 Inden for delområde II må bebyggelse ikke opføres i mere end to etager uden udnyttelig tagetage.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveau-plan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.22 Inden for delområde II kan der etableres et mindre efterkomposteringsanlæg inden for indhegnet og overdækket areal.
- 6.23 Inden for delområde II må rum for vicevært-funktion og renovation - af hensyn til eventuelle lugtgener fra affaldet - placeres i særskilte mindre bygninger i én etage. Sådanne bygninger skal tilpasses den øvrige bebyggelse.
- 6.24 Inden for delområde II skal cykelskure, overdækkede tørrepladser og småbygninger til affaldsbeholdere m.m. indgå som en integreret del af boligbebyggelsen evt. ved indpasning i områdets beplantning.

**Delområde III og IIIA**

- 6.25 Inden for delområde III og IIIA må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25. *Se bemærkninger til 6.15.*

- 6.26 Inden for delområde III og IIIA må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

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.

**Delområde IV**

- 6.27 Inden for delområde IV må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 ved anvendelse til åben, lav boligbebyggelse og ikke overstige 35 ved anvendelse til tæt, lav boligbebyggelse. *Se bemærkninger til 6.15.*

- 6.28 Inden for delområde IV må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage ved åben, lav boligbebyggelse og ikke mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage ved tæt, lav boligbebyggelse.

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.

**Delområde V**

- 6.29 Inden for delområde V må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke 40 ved anvendelse til butiksformål. *Se bemærkninger til 6.15.*

- 6.30 Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutiksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre **1.800 m<sup>2</sup>** (se **stk. 6.1**).

Det samlede bruttoetageareal til udvalgvarebutiksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre **1.000 m<sup>2</sup>** (se **stk. 6.1**).

*Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker. For beregning af bruttoetagearealet til butiksformål henvises til Planlovens § 5 f. For øvrige arealer henvises til reglerne i bygningsreglementet (BR 95 eller sene-*

- 6.31 Inden for delområde V må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage ved butiksbebyggelse.

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

re).

*Byrådet vil efter konkret vurdering tillade, at der inden for delområdet opstilles en pylon i en højde på indtil 8,5 m (se §7 stk. 7.14).*

## Delområde VI

- 6.32 Inden for delområde VI må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 40 ved anvendelse til institutionsformål.

*Se bemærkninger til 6.15.*

- 6.33 Inden for delområde VI må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage ved institutionsbebyggelse.

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

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

### Generelle bestemmelser

- 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.*

Bebyggelse må ikke opføres som stilefterligninger af traditionelle stuehusbebyggelser på landejendomme - eksempelvis som bebyggelse med symmetrisk saddeltag, halvvalm og med spidskviste.

- 7.2 Til udvendige bygningssider og tage må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Byrådet vil dog tillade opsætning af solfangere og solcelleanlæg (se



endvidere **stk. 7.7**).

- 7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende.

Til udvendige bygningssider må kun anvendes mursten, træ eller andre naturlige materialer, der vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murene må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Tage skal dækkes med tagpap, tegl, græstørv, strå, træspån eller tilsvarende materialer, der vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Der må ikke anvendes plastmaterialer, ligesom tage, der ønskes at fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl eller cementtagsten.

Glas må på sydvendte facader og tagflader anvendes som facade- og tagmateriale i den udstrækning de indgår som en del af et solvarmeanlæg - eksempelvis til udestue, solvæg eller lignende.

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

Carporte og udhuse skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

- 7.5 Døre, vinduer og facadebeklædninger må ikke udføres i plasticmateriale.

- 7.6 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i afdæmpede farver.

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

- 7.7 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.
- 7.8 Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.
- 7.9 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs (se § 9 stk. 9.8).

### Delområde V

- 7.10 I delområde V skal butiksbebyggelse fremstå som en nutidig arkitektur med enkle og rene linier.

*Byrådet vil ikke give tilladelse til butiksbebyggelse, som har karakter af lagerhal med symmetrisk saddeltag.*

- 7.11 Butiksbebyggelse må ikke fremstå monoton, men skal ved placering af vinduer og eventuelle murpiller samt mindre facadefremspring eller lignende fremstå med et afvekslende og harmonisk udtryk.

- 7.12 Inden for byggefelt 1 skal butiksbebyggelse udføres med vinduer mod Ndr. Ringvej. Den samlede vinduesbredde skal minimum udgøre 50% af facadelængden mod Ndr. Ringvej.

*Byrådet vil ikke give tilladelse til lukkede butiksfacader.*

I delområdet skal indgangspartier og facader omkring indgangspartier udføres i glas så disse fremstår lyse og transparente.

- 7.13 Butiksvinduer må ikke tilklæbes - med eksempelvis reklamefolie og streamers.

- 7.14 Ved opsætning af faste markiser skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur.

- 7.15 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.

*Byrådet vil efter konkret vurdering tillade, at der i forbindelse med lokalcenter opstilles en pylon som henvisningsskilt for lokalcentrets faciliteter (se §6 stk. 6.31).*

*Byrådet kan endvidere efter konkret vurdering tillade mindre skilte og erhvervs-mæssige lysinstallationer, når det ikke er til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:*

*Reklameskilte må kun opsættes på facader mod 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 unødige reflekser.*

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

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### Generelle bestemmelser

- 8.1 Beplantning og belægning af de for området fælles friarealer samt vejarealer må kun ske efter nedenstående principper.
- 8.2 Belægning i lokalplanområdet skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.
- 8.3 De fælles friarealer skal beplantes efter en indretnings- og beplantningsplan for det enkelte friarealsområde visende beplantning, belægning, stiforløb og eventuel bebyggelses placering og omfang m.m.
- 8.4 Ved opførelse af etagehusbebyggelse og tæt, lav boligbebyggelse skal der i tilknytning til de enkelte boliggrupper udlægges et opholdsareal på minimum 100% af det samlede etageareal inden for gruppen.
- Mindst 30% af det udlagte friareal skal udlægges som fælles friareal og legeområde med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.
- 8.5 Ved opførelse af erhvervs- og institutionsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine el. lign.).

- 8.6 Langs Holstebrovej og Ndr. Ringvej skal der på de på **bilag nr. 2** viste strækninger etableres en beplantet støjvold. Støjvolden skal langs Holstebrovej og Ndr. Ringvej vest for **punkt Ø** etableres i en bredde af minimum 12,5 m og langs Ndr. Ringvej øst for **punkt Ø** i en bredde af minimum 15 m og med en udformning som vist på bilag nr. 2 og 3.

Langs Mergelvej skal der på den på **bilag nr. 2** viste strækning etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 8 m.

Inden for delområde V skal der langs afgrænsningen til delområde III på den på **bilag nr. 2** viste strækning etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 5 m.

Beplantningsbælter skal udføres så de fremstår tætte, og beplantningen skal fortrinsvis bestå af egnstypiske løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2,0 m med mindre byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde.

- 8.7 I naboskel skal plantes levende hegn.
- 8.8 Levende hegn langs nye veje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 8.9 Hegning og beplantning skal udføres så den skaber læ for såvel bebyggelsen som bebyggelsens opholdsarealer og således, at den ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.
- 8.10 Langs alle veje, stier og på torvepladser skal der plantes egnstypiske løvfældende træer. Træerne skal fremstå opstammede.
- 8.11 Langs nye veje og stier skal træer plantes i en indbyrdes afstand af minimum 8 meter.

- 8.12 Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.
- 8.13 Den på **bilag nr. 2** viste eksisterende hegnsbeplantning skal i videst mulig udstrækning bevares.
- 8.14 Hvis den under **stk. 8.13** nævnte beplantning på grund af sygdom, fare for omgivelserne eller tilsvarende må fjernes, skal den i **§ 11 stk. 11.1** anførte grundejerforening retablere beplantningen ved førstkommende plantesæson efter fjernelsen.
- 8.15 Beplantningen og de hertil knyttede arealer skal stedse ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 8.16 Den tidligere pansergravs linieføring skal reableres som grønt element i området og som trugformet fordybning til afledning af overfladevand fra områdets faste overflader (vejarealer, pladser m.v.) samt fra eventuelle dræn.

Langs sti h-i tillades den tidligere pansergravs linieføring reableret uden trugformet fordybning.

*Angående sti se § 5 stk. 5.1 samt bilag nr. 2.*

Der må etableres nye grøfter og andre former for vandbærende kanalanlæg samt søer og regnvandsbassiner.

- 8.17 Øvrige terrænreguleringer af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted.

Denne bestemmelse gælder dog ikke de i **stk. 8.6** nævnte støjvolde.

- 8.18 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til parkering, oplag, skiltning, reklamering eller lignende.
- 8.19 Belysning af interne boligveje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

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

- 8.20 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.21 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.22 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

### Delområde IIIA

- 8.23 Inden for delområde IIIA skal der udlægges areal til fællesfaciliteter, såsom areal til bilvask og areal til opsamling af kildesorteret affald.

Areal til bilvask m.m. skal mindst udgøre 100 m<sup>2</sup> og højst udgøre 250 m<sup>2</sup>.

*Byrådet anbefaler, at bilvask o. lign. ikke udføres på parkeringspladser, veje eller i indkørsler, men sker på den dertil specielt indrettede bilvaskeplads.*

*Dette ud fra en bæredygtig betragtning således at nedsivning af olierester ved bilvask på de enkelte parceller undgås og at bilvask i størst mulig udstrækning kan ske ved anvendelse/genanvendelse af regnvand. Bilvaskepladsen vil blive indrettet med olieudskillere og renseanlæg til rensning af vaskevand.*

### Delområde V

- 8.24 Mindst 10% af delområdet skal friholdes til større samlede friarealer.

*Se bilag 2 hvoraf fremgår at friareal/grønne områder er udlagt mellem byggelinie og vejskel.*

## § 9 LEDNINGSANLÆG – HERUNDER VARMEFORSYNING

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 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 veder-

lag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

### Kloakering

- 9.3 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 nedsivningsanlæg.

### Afvanding, overfladevand

- 9.4 Overfladevand skal tilledes den i § 8 stk. 8.16 nævnte trugformede fordybning i den tidligere pansergrav samt til øvrige etablerede grøfter m.m. Grøfterne må ikke ændres, fjernes eller på anden måde beskadiges.
- 9.5 Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

### Vandforsyning

- 9.6 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandværk (Ringkøbing Forsyning).

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

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

*Anlæg for behandling af regnvand skal holdes totalt adskilt fra drikkevandsforsyningen jf. installationsnormerne.*

### Varmeforsyning

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

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades dog opvarmet med alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme, masseovn eller lignende. Eventuel supplerende opvarmning

skal ske ved 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 eller ovennævnte alternative energiformer.

### Radio- og TV antenner

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

Eventuel antennemast skal placeres i delområdet V (se § 6 stk. 6.14).

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs.

*En standardbestemmelse der skal sikre, at ny bebyggelse kan modtage radio- og TV kanaler fra fællesanlæg, så individuelle antenner derved kan undgås. Byrådet finder, at individuelle antenner virker skæmmende – såvel på den enkelte bebyggelse, som på den samlede bebyggelse i et område.*

### Renovation

- 9.9 I tilknytning til bilvaskeplads skal der udlægges areal til opsamling af kildesorteret affald (se § 8 stk. 8.23).
- 9.10 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og sti og må ikke være til gene i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

## § 10 MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Langs Holstebrovej og Ndr. Ringvej skal der etableres tilstrækkelige afskærmningsforanstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes. Dette skal først og fremmest

*I henhold til Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 om supplerende regler i medfør af Planloven skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anven-*



ske i form af en jordvold, som angivet i § 8 stk. 8.6 og med en placering og udformning som vist på **bilag nr. 2 og 3**.

Støjfølsomme aktiviteter skal placeres minimum 35 m fra vejmidte af Holstebrovej og Ndr. Ringvej. Sådanne indendørs aktiviteter kan dog placeres nærmere vejmidte, såfremt bygningen sikres mod støj og det indendørs støjniveau herefter ikke forventes at overstige de i henhold til miljøloven til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støj for den pågældende bygnings anvendelse.

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

- 10.2 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse.

*delse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.*

*I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1985 – Trafikstøj i boligområder - skal ny boligbebyggelse og opholdsarealer placeres og indrettes således, at de fra vejtrafik ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A). Med udgangspunkt i en årsdøgntrafik på ca. 4.600 køretøjer på Holstebrovej og en forventet årsdøgntrafik på 4.500 køretøjer på Ndr. Ringvej (ved sidste trafiktælling nov. 2003 var der en årsdøgntrafik på 1.500 køretøjer), svarer det til en zone på ca. 35 m regnet fra vejmidte.*

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

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

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.

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

## § 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes 3 grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af nye bolig- og erhvervsgrunde inden for de på **bilag nr. 3** viste områder. Kravet er ikke gældende for eventuel etageboligbebyggelse inden for delområde I.

*I henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 13 kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse.*

- 11.2 De enkelte grundejerforeninger skal senest oprettes, når 25% af de udstykkede grunde inden for den enkelte grundejerforenings område er solgt.
- 11.3 Den enkelte grundejerforening skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.
- 11.4 Den enkelte grundejerforening skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig og optage en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 11.5 Den enkelte grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fælles arealer og fællesanlæg såsom bilvask- og affaldssorteringspladser, private fællesveje, private stier, fælles friarealer, beplantninger, grøfter og øvrige vandløb samt fælles radio- og TV-antenneanlæg.
- 11.6 Den enkelte grundejerforening skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.7 Den enkelte grundejerforenings vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

## § 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5, 8 og 10 stk. 5.1, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 8.4, 8.5, 8.6, 8.10, 8.12, 8.16, 8.19 og 10.1 nævnte veje, stier, parkeringsarealer, belysning, støjafskærmning, pansergravstrug, hegn og anden beplantning samt opholds- og legearealer være etableret.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 12.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.

*Kravet er i overensstemmelse med Planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12.*

*Byrådet kan endvidere 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.*

- 12.4 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal det i § **9 stk. 9.8** anførte fælles radio- og TV antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

### § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 13.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. **01.114** samt eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nr. **01.114** afløst.

### § 14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 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 byggearbejder. 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.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 15. december 2004 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henholdt il § 27 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 20. april 2005.

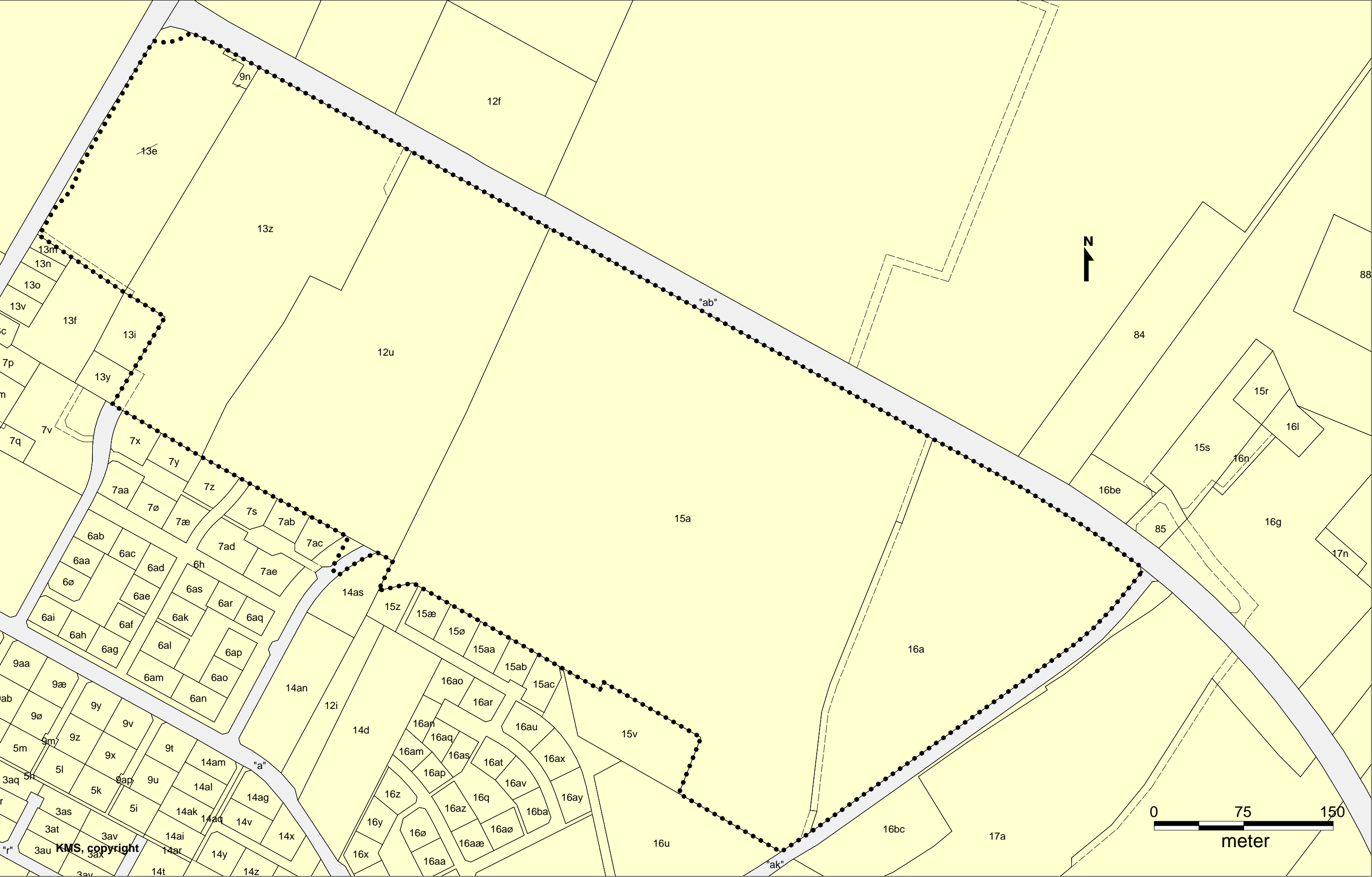
på Byrådets vegne

Hans Østergård  
borgmester

## **OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE**

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 18. december 2004.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 14. maj 2005.



Mål 1 :3.000

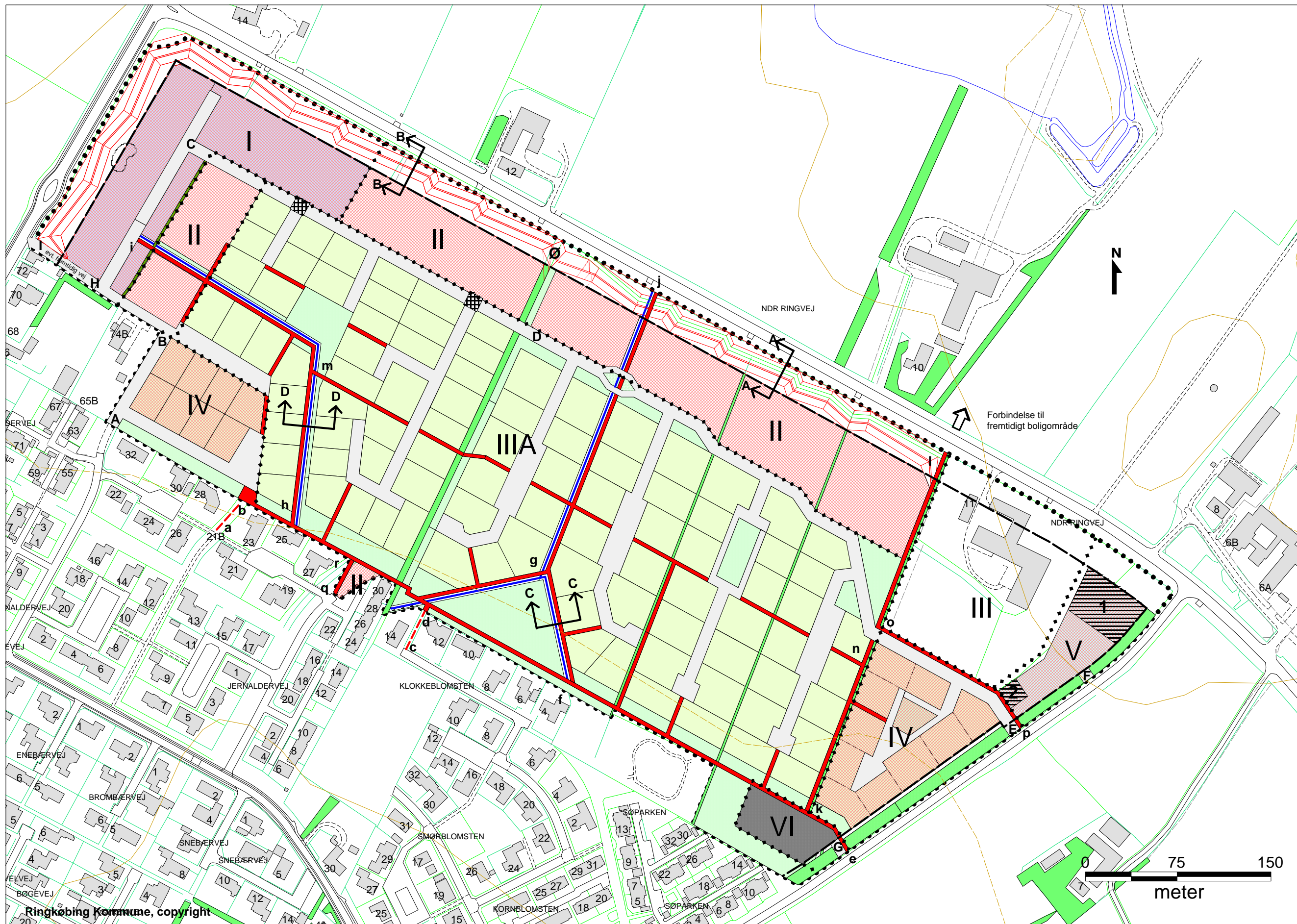
..... Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 01.123

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område

# SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I - VI Delområder
- Etagehuse/tæt, lav
- Tæt, lav
- Åben, lav
- Åben, lav/tæt, lav
- Butikker
- Børneinstitution
- Byggefelt
- Ny vej
- Vejbyggelinie
- Sti
- Eksisterende beplantning
- Ny beplantning
- Fælles friarealer
- Tidligere pansergrav
- Hastighedsdæmpende foranstaltning
- Snit

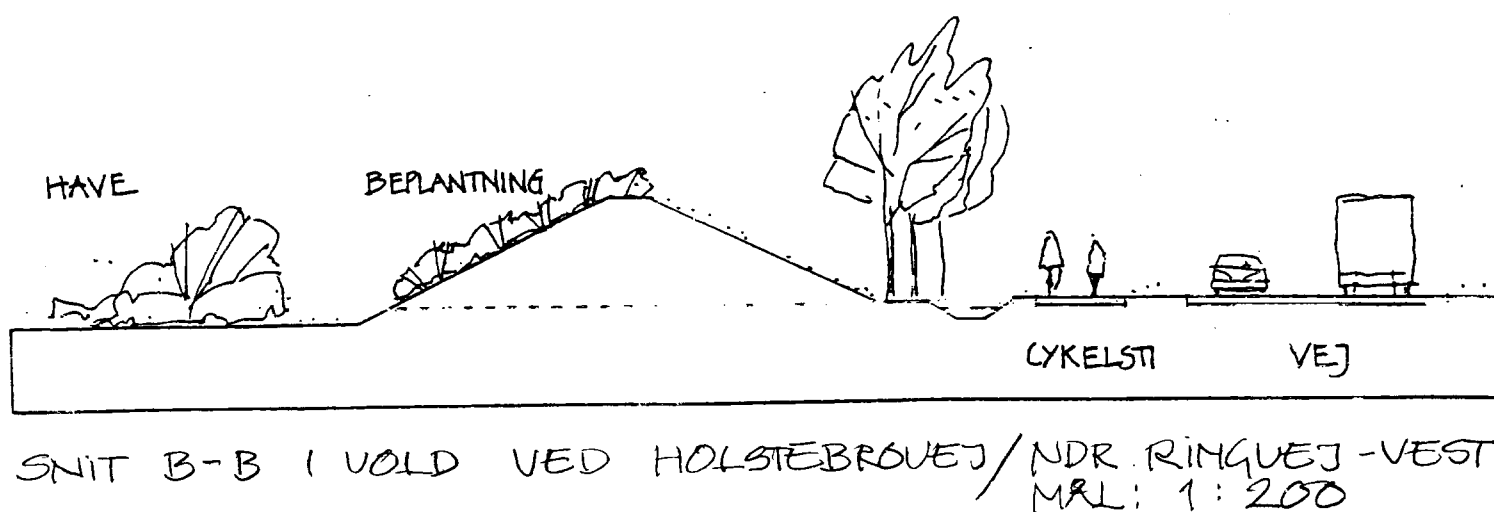
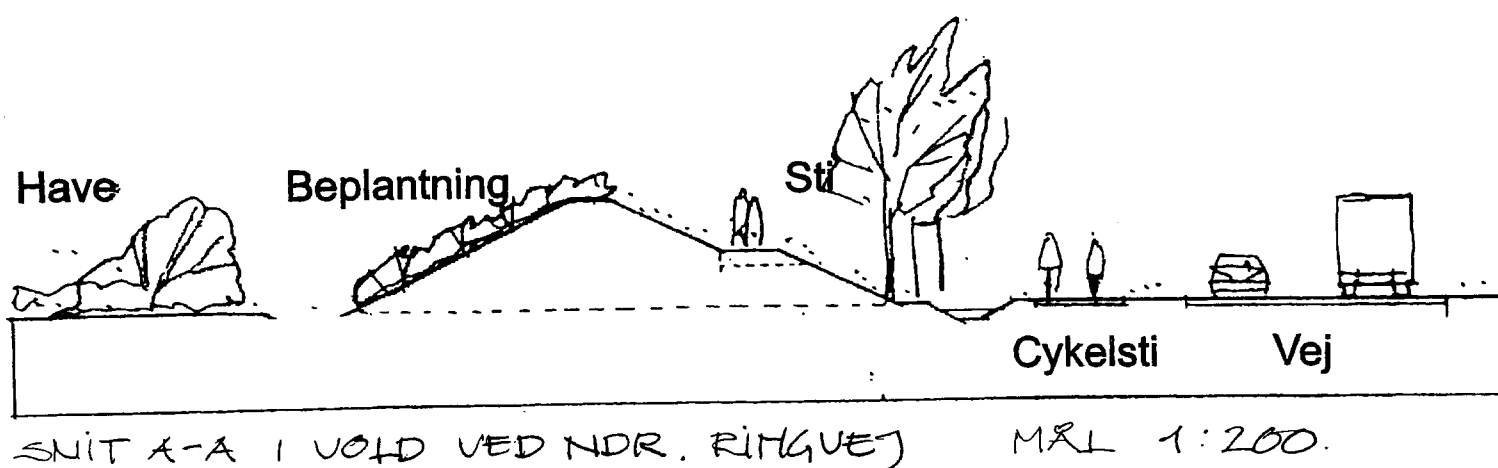
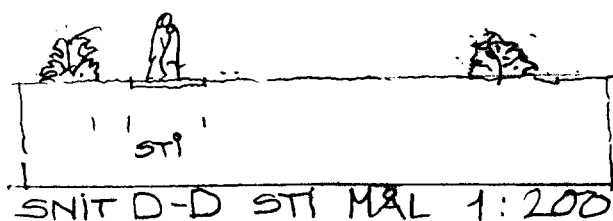
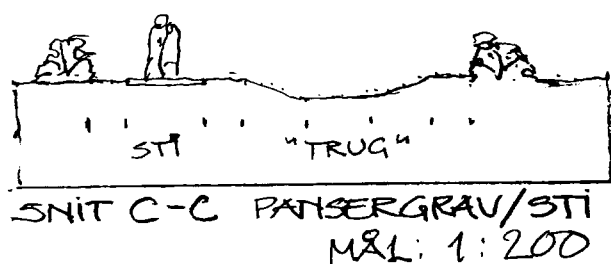


Mål 1:3.000

LOKALPLAN NR. 01.123

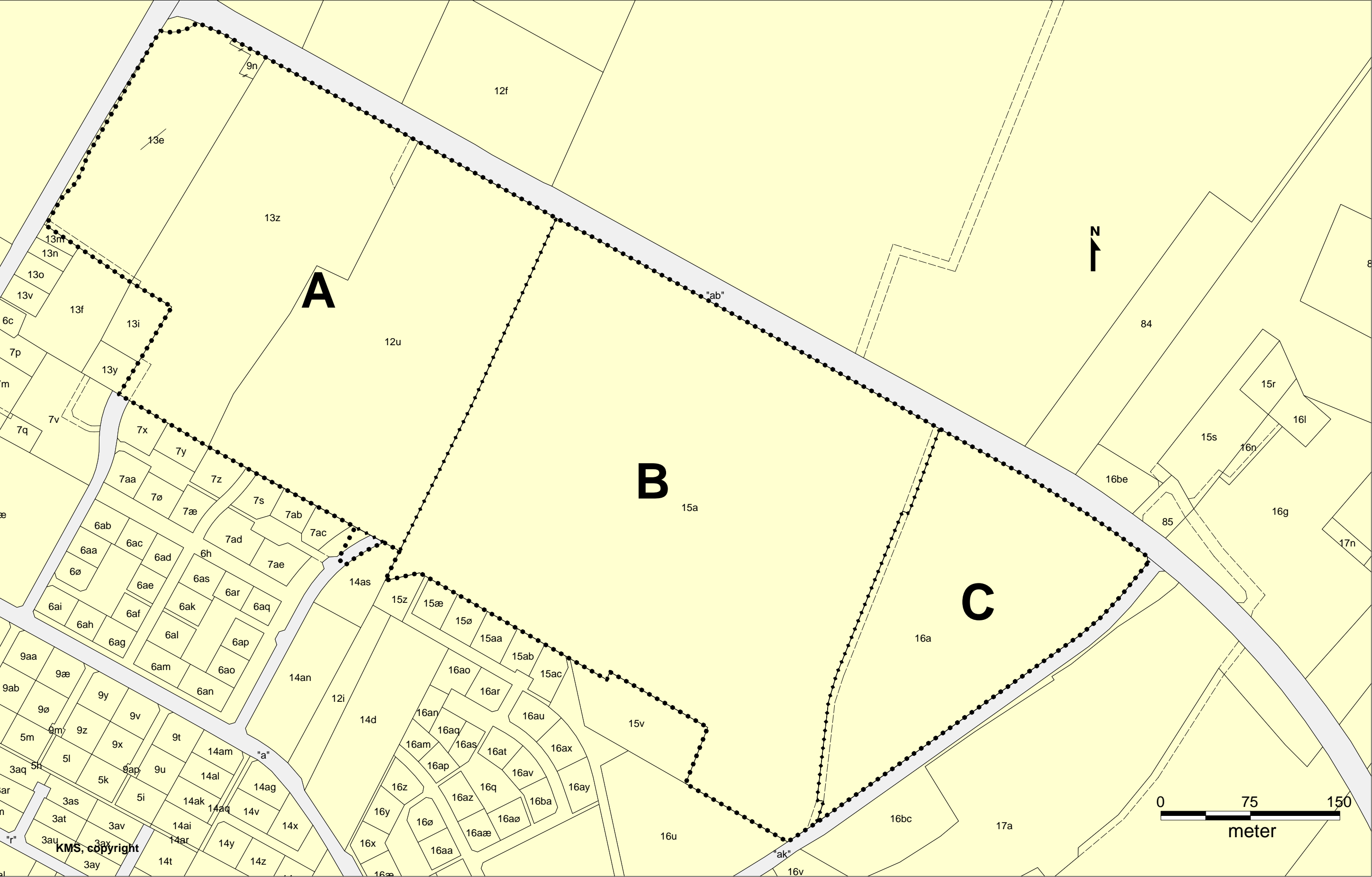
BILAG NR. 2 - Arealanvendelse





LOKALPLAN NR. 01.123

BILAG NR. 3 - Snittegning



..... Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 01.123

BILAG NR. 4 - Grundejerforeningsområder

Mål 1 :3.000