



Lokalplan nr. 01.124

For et område til offentlige formål (plejehjem, aktivitetscenter og plejeboliger samt ældreboliger) ved Vellingvej/Bellisvej/Søibergsvej i Ringkøbing By.

RINGKØBING KOMMUNE, 21. september 2005



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	B
Lokalplanens indhold	C
Lokalplanens forhold til anden planlægning	G
Miljøvurdering	L
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	L
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	L

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

Bilag nr. 3a, 3b, 3c og 3d: Illustrationer

Lokalplanen er udarbejdet for Arkitektfirmaet Overgaard og Danielsen af
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf 7525 1300

Lokalplan for et område i Ringkøbing.

Anvendelse: offentlige formål (plejehjem, aktivitetscenter og plejeboliger samt ældreboliger).

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ringkøbing Byområde – ved Vellingvej, vest for boligbebyggelsen Damtoften og syd for Alkjærskolen.



Lokalplanområdets beliggenhed

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra Danske Diakonhjem om at kunne om- og udbygge det eksisterende plejehjem (Ringkøbing Plejehjem). Udbygningen ønskes foretaget med baggrund i et byrådsønske om at kunne overføre 24 af i alt 28 boliger fra det kommunale plejehjem Aldershvile. De sidste 4 overføres til Holmegaarden. Ringkøbing Plejehjem vil efter udbygning rumme i alt 75 boliger. Den eksisterende plejhjemsbebyggelses placering ønskes fastholdt, men i stedet for en bebyggelse i én etage ønskes mulighed for at kunne opføre en i tre etager.

Ud over nævnte ønske ønsker byrådet at skabe et område, som er tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

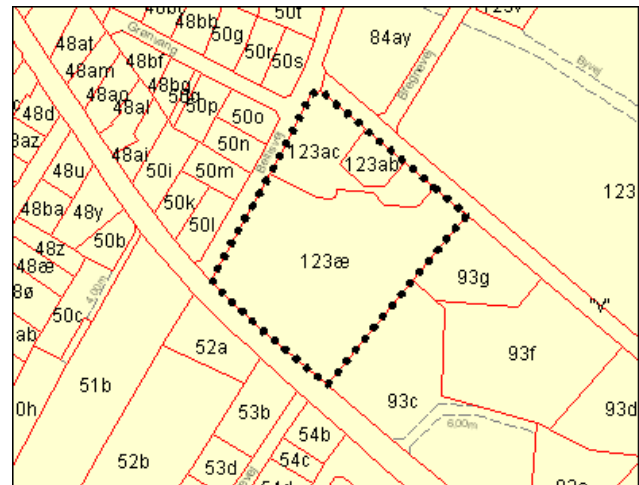
Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for virkeliggørelse af ovennævnte ønsker.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 14.500 m² (ca. 1,5 ha).

Området anvendes til offentlige formål såsom plejehjem, aktivitetscenter, plejeboliger i tilknytning til plejehjemmet og til ældreboliger.



Lokalplanområdet

Zoneforhold

Området ligger i byzone.

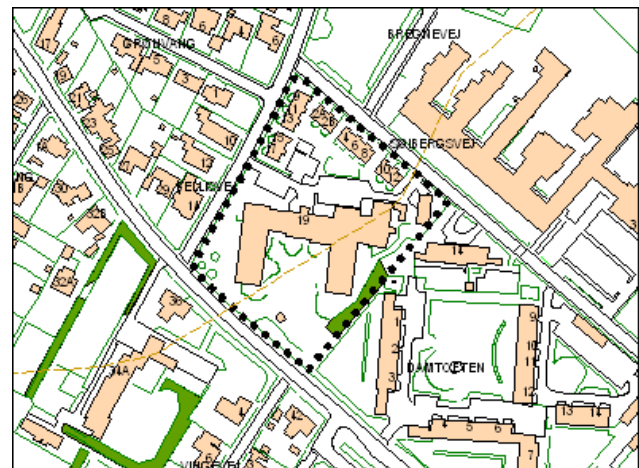
Ejerforhold

Matr. nre. 123 æ og 123 ac Ringkøbing Markjorder er i privat eje. Matr. nr. 123 ab Ringkøbing Markjorder ejes af Ringkøbing Kommune.

Terræn og beplantning

Terrænet er plant.

I områdets østskel er der en tæt beplantning. Ellers består beplantningen mest af enkeltstående træer og hækbeplantning mellem de enkelte boliger og som afgrænsning mod vej.



Eksisterende forhold

Bebyggelse

I området er der dels en plejhjemsbebyggelse, dels nogle plejeboliger og ældreboliger opført som dobbelt- og rækkehuse. Bebyggelsen er i 1 etage og er opført i årene 1965-1988.

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet er ikke bevaringsvurderet. Se endvidere **side J**.

Veje og stier

Vejadgangen til området sker i dag fra Bellisvej og fra Søibergsvej. Såvel Bellisvej som Søibergsvej er kommunale veje. Der er ikke foretaget trafikmåling på vejene.

Vellingvej, som ligger langs lokalplanområdets sydvestlige afgrænsning, er en overordnet kommunal vej og havde ved sidste trafikmåling (i 2001) en årsdøgnstrafik på ca. 3.600 køretøjer. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af overordnet fordelingsvej - betragtes som relativt meget.

Inden for lokalplanens område er der kun anlagt interne stier. På Vellingvej er der cykelsti og langs såvel Vellingvej som Bellisvej og Søibergsvej er der fortov.

LOKALPLANENS INDHOLD

Byrådets intentioner

Byrådet ønsker at skabe mulighed for at det eksisterende plejehjem i én etage kan erstattes af et nyt plejehjem i 3 etager, og at omliggende ældreboliger fastholdes som tæt, lav bebyggelse. Endvidere, at området indrettes tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

Det projekterede plejehjemsbyggeri tænkes opført på soklen af det eksisterende plejehjem med mindre justeringer. Den østlige del af det eksisterende plejehjem tænkes ikke ændret til 3 etager. Byrådet har fået udarbejdet et soldiagram for den nye bebyggelse. Den viser at der ikke vil blive nævneværdige skyggegener for de omliggende bebyggelser. Der hvor den ny bebyggelse vil komme nærmest naboskel er i sydøst, hvor afstanden vil blive ca. 7 m.

Det projekterede forslag til ny bebyggelse tænkes udført i mursten - evt. med pudsede flader - og fladt tagpapstag.

Soldiagram

Eksisterende forhold



21. december - kl. 12.00

Efterfølgende soldigrammer illustrerer den nye bygning med 3 etager.

Som det kan ses af diagrammerne, vil der ikke være nogen kraftig skyggepåvirkning af de omkringliggende bygninger.

I december, hvor solen står lavest på himlen, kommer den længste skygge. Skyggen vil først nærme sig børnehaven mod øst efter kl. 15, hvor institutionen er ved at lukke.

21. marts



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

21. juni



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

21. september



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

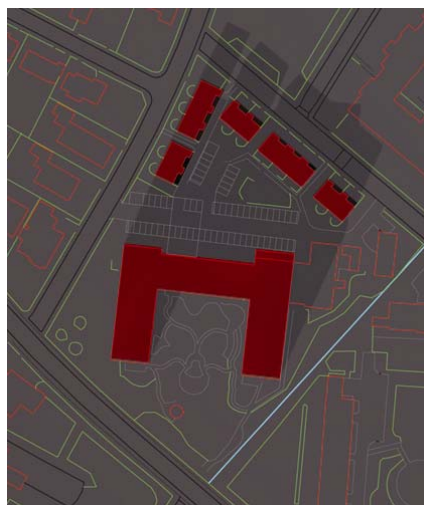
21. december



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder:

Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Generelle bemærkninger

Inden for de udlagte fælles friarealer kan bebyggelse opføres i én etage og med en højde på indtil 5 m. Eventuel antennemast tillades opført med en højde på indtil 10 m.

Delområde I - et område forbeholdt etagehusbebyggelse og/eller lav bebyggelse til plejehjemsformål

Inden for fastlagt byggefelt i delområdet kan etagehusbebyggelse opføres i indtil 3 etager uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 12 m. Anden bebyggelse kan opføres i én etage uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 60.

Delområde II - et område forbeholdt tæt, lav ældreboligbebyggelse

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

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Der må ikke etableres nye overkørsler til Vellingvej. Interne veje skal ved belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende.

Tilgængelighed for alle

Ved projektering af adgangs-, parkerings- og fællesarealer i forbindelse med plejehjems- og ældreboligbebyggelse skal der tages hensyn til bevægelseshæmmede. Interne veje og stier skal således anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestols- og rollatorbrugere.

Ubebyggede arealer

Terrænændringer

Terrænændringer må ikke finde sted.

Hegning og beplantning

Nye hegn i nabo-, sti- og vejskel må kun etableres som levende hegn. Faste hegn og stakitter må opføres bag levende hegn med en højde på indtil 1 m.

Andet

Vand og varme

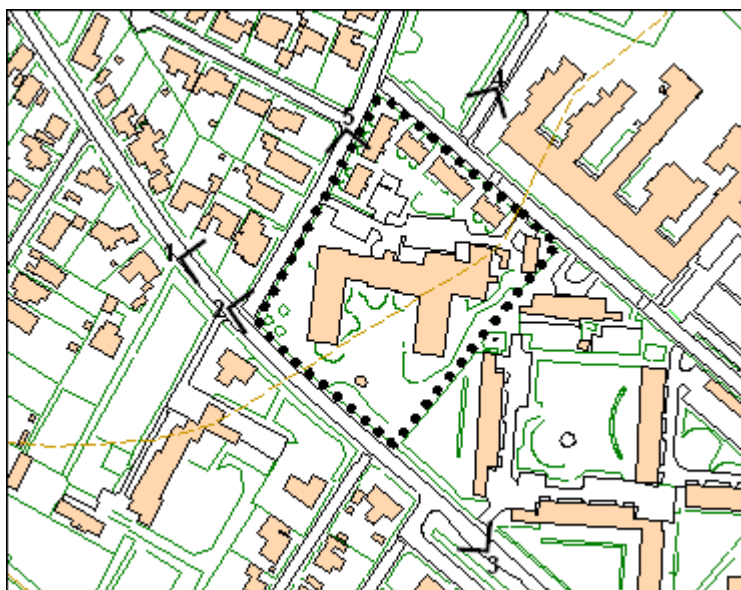
Vandforsyning til andre formål end drikkevand kan til eksempelvis toiletskyl, bilvask og vanding ske ved opsamlet regnvand. Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet. Bebyggelse inden for området skal opvarmes ved kollektiv fjernvarmeforsyning eller ved alternative energiformer, såsom eksempelvis sol- og/eller jordvarme.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**Lovbestemmelser o. lign.**

Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5 a, 5 b og 16)

Lokalplanens område ligger i kystnærhedszone.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan er søgt anskueliggjort på de efterfølgende indsatte fotos.



*Fotostandpunkter
for fotomontage*

*Foto 1
set fra vest på Vellingvej*





*Foto 2
set fra vest på Vellingvej*



*Foto 3
set fra øst på Vellingvej*



*Foto 4
set fra nord på Bregnevej*



*Foto 5
set fra nord på Bellisvej*

Påvirkningen antages at være af mindre betydning, idet området er beliggende i den eksisterende bydannelse og i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelsen Damtoften, som er opført med en lidt større bygningshøjde (12,5 m). Endvidere kan det fremføres, at området ligger ca. 200 m fra kysten, og at der mellem kysten og området er en eksisterende bebyggelse og beplantning. Ud fra foretagne undersøgelser vurderes byggeriet ikke at kunne ses fra Ringkøbing Fjord.

Området ligger i kote ca. 7,5 og bebyggelsen kan opføres med en højde på indtil 12 m.

Planlægning til butiksformål (Planlovens §§ 5 c, 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 området er der ikke registreret arealer, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Regionplanlægning – Regionplan 2001 for Ringkøbing Amt

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

Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997

Lokalplanområdet ligger i Ringkøbing Byområde, der fungerer som en del af egns- og kommuncetret Ringkøbing.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område R36.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R36 (område til offentlige formål) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder skoler, børneinstitutioner, plejehjem med tilhørende boliger, og anden decentral offentlig service og administration (f.eks. områdekantor o. lign.).

- b. Bebyggelsesprocenten må for hver enkelt ejendom ikke overstige 40.
- c. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m. Ved byggeri af sportshaller o. lign. kan byrådet tillade en bebyggelseshøjde på op til 16 m.
- d. Mindst 10% af området skal reserveres til større samlede opholdsarealer for området.
- e. I forbindelse med bebyggelse skal der tilvejebringes mindst én p-plads pr. påbegyndt 60 m² institutions-bruttoetageareal. Kravet til eventuel reservation af reservearealer samt til antallet af p-pladser til anden bebyggelse, herunder til boliger fastsættes i lokalplanlægningen.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Der er derfor udarbejdet et tillæg (**nr. 41**) til Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplan

Området har hidtil ikke været omfattet af lokalplan.

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.

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 Forsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes af Ringkøbing Forsyning.

Kommuneatlas – bevaringsværdig bebyggelse

Der er ingen bebyggelser inden for lokalplanens område, som er omfattet af Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune.

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.

MILJØVURDERING

Forslaget til lokalplanen og det tilknyttede kommuneplantillæg er blevet gennemgået (screenet) af byrådet med henblik på at afgøre, om der er grund til at foretage en miljøvurdering af planforslagene. Gennemgangen er foretaget ud fra nærmere fastlagte kriterier og emner fastlagt i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Byrådet har ved gennemgangen ikke fundet, at der er grund til at foretage en miljøvurdering af planforslagene, da lokalplanområdet i forvejen anvendes til de formål, som kan realiseres ved planerne, og fordi det større bygningsvolumen, planerne giver mulighed for, ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve tilladelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. 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.
2. I henhold til Jordforureningslovens § 8 må ejere, der har modtaget underretning om kortlægning jf. § 12, stk. 1, ikke uden tilladelse fra Ringkøbing 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 25. juni 2005 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 24. juni 2006.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER**BEMÆRKNINGER**

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse 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, at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (plejehjem med aktivitetscenter og tilknyttede plejeboliger samt ældreboliger),
- at sikre, at plejehjemsbebyggelse kan opføres i tre etager
- at sikre, at der etableres tilstrækkelige og gode friarealer til områdets beboere, brugere og ansatte,
- at sikre, at området indrettes tilgængeligt for alle – herunder bevægelseshæmmede.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 123 æ, 123 ab og 123 ac Ringkøbing Markjorder samt alle delnumre, som efter 12. august 2005 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

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

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Området er overført fra landzone til byzone ved Bygningsvedtægt for Ringkøbing Kommune.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål såsom plejehjem, aktivitetscenter og plejeboliger samt ældreboliger.
- 3.2 Boliger må kun anvendes som helårsbeboelse.
- 3.3 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. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 3.4 Inden for lokalplanområdet 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 områdets beboere eller for omboende.

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.

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

- 3.5 Delområde I må kun anvendes til plejehjemsbebyggelse med tilknyttede plejeboliger og aktivitetscenter opført som etagebebyggelse og/eller som lav bebyggelse.
- 3.6 Delområde II må kun anvendes til ældreboliger eller plejeboliger opført som tæt, lav bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for delområde I må der ikke foretages udstykning.
- 4.2 Inden for delområde II tillades grunde til tæt, lav boligbebyggelse udstykket med en størrelse på minimum 350 m², 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 hensyntagen til Byggelovens § 10 A med senere

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

ændringer heraf.

samt støttede private andelsboliger m.v.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Nye interne veje skal udlægges i en bredde af 7 m og med anlægsbredde på 5 m og vendepladser i en udlægsbredde af 14 m og anlægsbredde på minimum 12 m.

Den eksisterende interne vej er anlagt i en bredde på ca. 5 m.

- 5.2 Interne veje skal ved belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende.

- 5.3 Interne veje, stier og ramper skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestols- og rollatorbrugere.

- 5.4 Der må ikke etableres nye overkørsler til Vellingvej.

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

- 5.5 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Vellingvej:	20 m fra vejmidte.
Bellisvej:	11 m fra vejmidte.
Søibergsvej:	8 m fra vejmidte.

- 5.6 Ved vejtilslutning af Bellisvej til Vellingvej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 5 x 120 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

Vej overkørsel til Bellisvej og Søibergsvej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 5 x 95 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

- 5.7 Inden for delområde I skal der reserveres areal til minimum 50 p-pladser.

Inden for delområde II skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. bolig.

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

Langs Vellingvej, Bellisvej og Søibergsvej må der ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinier.

- 5.9 Ved etablering af plejehjems- og ældreboligbebyggelse 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.

- 5.10 Kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages 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 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

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.

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

- 6.2 Garager og carporte må kun opføres på de fælles parkeringspladser

Se § 5 stk. 5.8.

- 6.3 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. 4.2.

- 6.4 På de fælles friarealer må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag-

flade må gives en højde, der overstiger 5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveau-plan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.5 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.

- 6.6 Den i § 9 stk. 9.6 anførte antennemast, tillades opført med en højde på indtil 10 m.

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.

Delområde I

- 6.7 Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.

- 6.8 Inden for delområde I må etagebebyggelse ikke opføres i mere end 3 etager uden udnyttelig tagetage.

Anden bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en etagebygning ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over de(n) for bygningen fastsatte niveau-plan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Intet punkt af en tæt, lav bebyggelses 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.

- 6.9 Inden for delområde I må etagebebyggelse kun opføres inden for det på bilag nr. 2 viste byggefelt.

- 6.10 Udhuse, cykelskure og småbygninger til affaldsbeholdere m.m. skal indgå som en integreret del af bebyggelsen evt. ved indpasning i områdets beplantning.

Delområde II

- 6.11 Inden for delområde II må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 35. *Se bemærkninger til 6.7.*

- 6.12 Inden for delområde II må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage 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 niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.13 Inden for delområde II skal ny bebyggelse placeres med facade eller gavl parallel med nærmeste vejbyggelinie.

§ 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 og tage – herunder synlige aftrækskanaler og skorstene - må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Herfra undtaget solfangere og solcelleanlæg.

Se endvidere stk. 7.5.

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

Til udvendige bygningssider må kun anvendes teglsten.

Byrådet vil efter konkret vurdering tillade at større dele af eller hele facaden pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Mindre dele af facaden tillades pudset, vandskuret eller behandlet tilsvarende.

Byrådet vil efter konkret vurdering even-

Tage skal dækkes med tegl eller tagpap. Skrå tagflader skal dækkes med tagsten af tegl i en rød farve efter byrådets nærmere godkendelse.

tuelt tillade andre facadematerialer - herunder zink eller plade i kompositmateriale.

Der må ikke anvendes plastmaterialer.

- 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 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen.

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

Byrådet vil efter konkret vurdering tillade mindre skilte når det ikke er til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:

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.

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

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

Se § 9 stk. 9.6.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Bepantning 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 op-

levelse.

- 8.3 De fælles friarealer skal beplantes efter en samlet indretnings- og beplantningsplan visende beplantning, belægning, stiforløb og eventuel bebyggelses placering og omfang m.m.

- 8.4 Ved opførelse af 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 plejehjemsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

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

- 8.6 I naboskel skal hegning udføres som levende hegn.

- 8.7 Nye hegn i sti- og vejskel må kun etableres som levende hegn og skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.

Faste hegn og stakitter må opføres bag levende hegn med en højde på indtil 1 m.

- 8.8 Nye fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.

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

- 8.10 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til oplag, skiltning eller lignende.

- 8.11 Belysning af interne veje, stier og parkerings-

arealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

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

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

§ 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 vederlag, 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.

Vandforsyning

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

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand - eksempelvis formål som toiletskyl 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

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

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades dog opvarmet med alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme eller lignende. Eventuel supplerende opvarmning skal ske ved kollektiv fjernvarmeforsyning.

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmforsyning 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

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

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

- 9.7 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrasket 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 Støjfølsomme aktiviteter skal placeres minimum 28 m fra vejmidte af Vellingvej. 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 henholdsvis etageboliger.

I henhold til Planloven skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, 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 vurderet årsdøgnstrafik på ca. 3.600 køretøjer på Vellingvej svarer det til en zone på ca. 28 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 K** 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 de i §§ 5 og 8 stk. 5.7, 8.4, 8.5, 8.6, 8.8, 8.11 og 10.1 nævnte parkeringsarealer, belysning, hegn samt opholdsarealer og eventuelle afskærmningsforanstaltninger være etableret.

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.

- 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. 9.6 anførte fælles radio- og TV antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

§ 13 RETSVIRKNINGER

- 13.1 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. juni 2005 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endelig vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 21. september 2005.

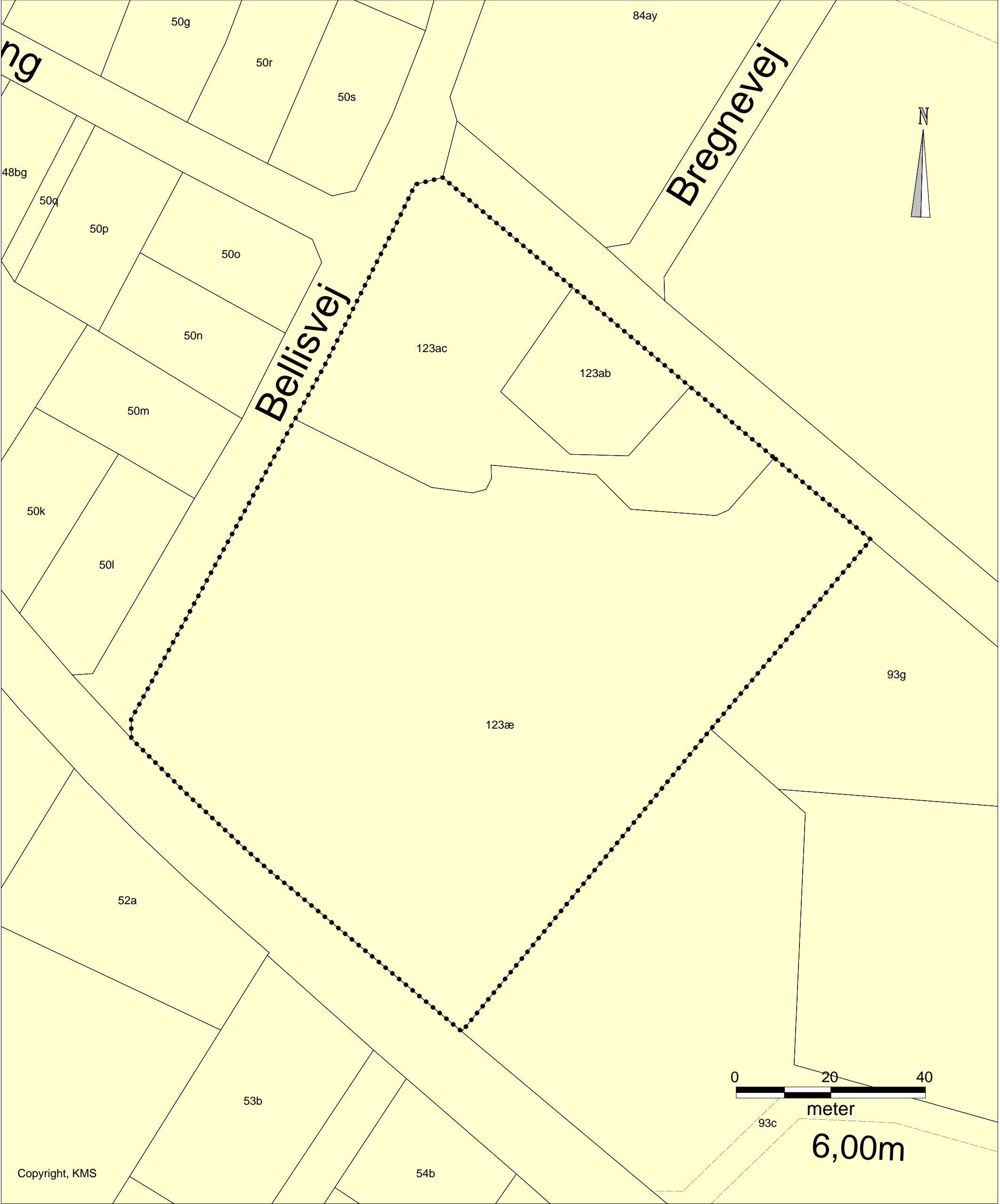
på byrådets vegne

Hans Østergård
borgmester

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Forslaget er i henhold til § 24 i Lov om Planlægning offentlig bekendtgjort den 25. juni 2005.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 1. oktober 2005.

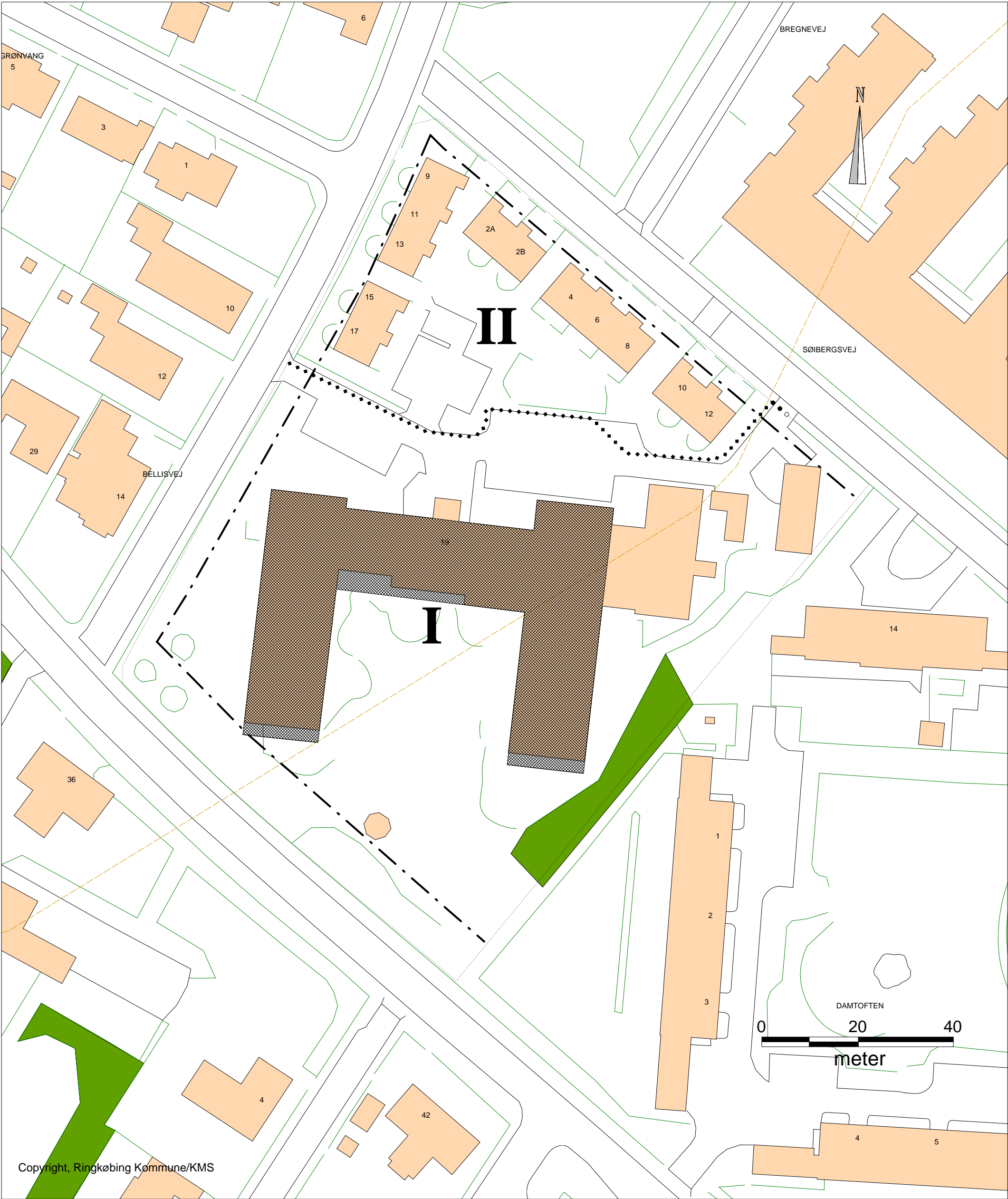


Copyright, KMS

Mål 1:7.500

..... Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 01.124
BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



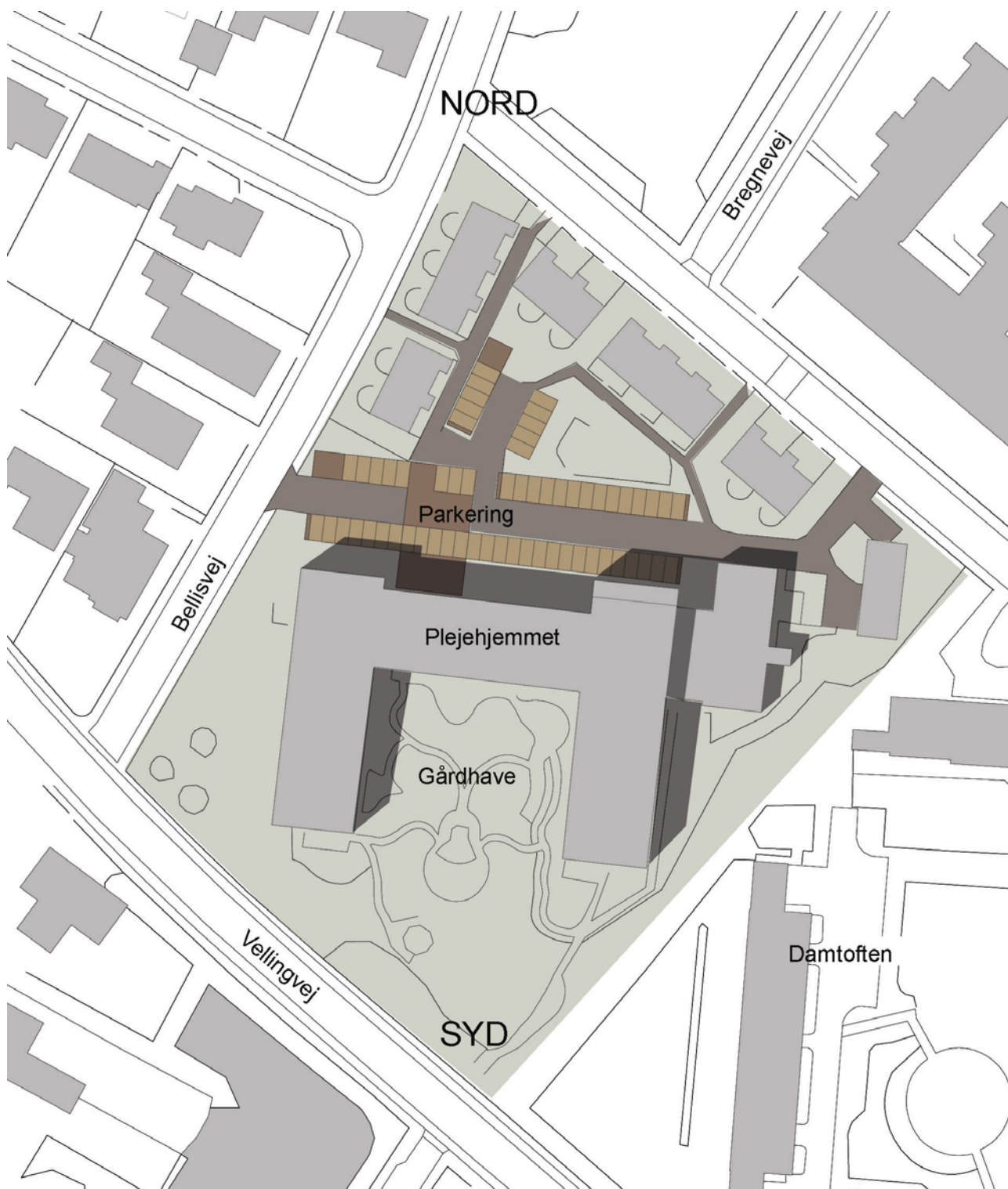
SIGNATURFORKLARING

- • • • • Lokalplangrænse
- ♦ ♦ ♦ ♦ ♦ Delområdegænse
- I-II Delområder
- Byggefelt
- Byggelinie
- Eksisterende beplantning
- Højdekote 7,5

Mål 1:7.500

LOKALPLAN NR. 01.124

BILAG NR. 2 - Arealanvendelse



LOKALPLAN 01.124

BILAG NR. 3a - Illustrationsplan



Perspektiv set fra nord.
Hovedindgang.



Perspektiv set fra nord.
Hovedindgang og
parkering.

LOKALPLAN 01.124

BILAG NR. 3b - Illustrationer (vejl.)



Østfacade mod gårdhave. Snit gennem nordbygning.

Perspektiv set
fra syd.



Sydfacader. Mod Vellingvej.



Facadedetalje.

LOKALPLAN 01.124

BILAG NR. 3c - Illustrationer (vejl.)



Perspektiv set fra gårdside. Sydterrasse.

LOKALPLAN 01.124

BILAG NR. 3d - Illustrationer (vejl.)