

# Lokalplan nr. 01.130

For et område til boligformål på Herningvej 28-30 og 32, Ringkøbing

RINGKØBING KOMMUNE, 12. september 2006

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed .....	A
Lokalplanens baggrund og formål .....	B
Eksisterende forhold i lokalplanområdet .....	C
Lokalplanens indhold .....	D
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	E
VVM og miljøvurdering .....	G
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	H
Midlertidige retsvirkninger .....	I

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

Bilag 1 : Lokalplanområde

Bilag 2 : Arealanvendelse

Bilag 3 : Beliggenhedsplan

Bilag 4 : Facadeplan

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Teknisk Forvaltning af  
*Arkitektfirmaet Bay-Jørgensen CO.*

## LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplan nr. 01.130, for et område til boligformål på Herningvej 28-30 og 32, Ringkøbing.

### Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende på Herningvej i Ringkøbing, nabo til Statoil servicestation. Mod vest støder området op til Ringkøbing Fjernvarme og Kronager.



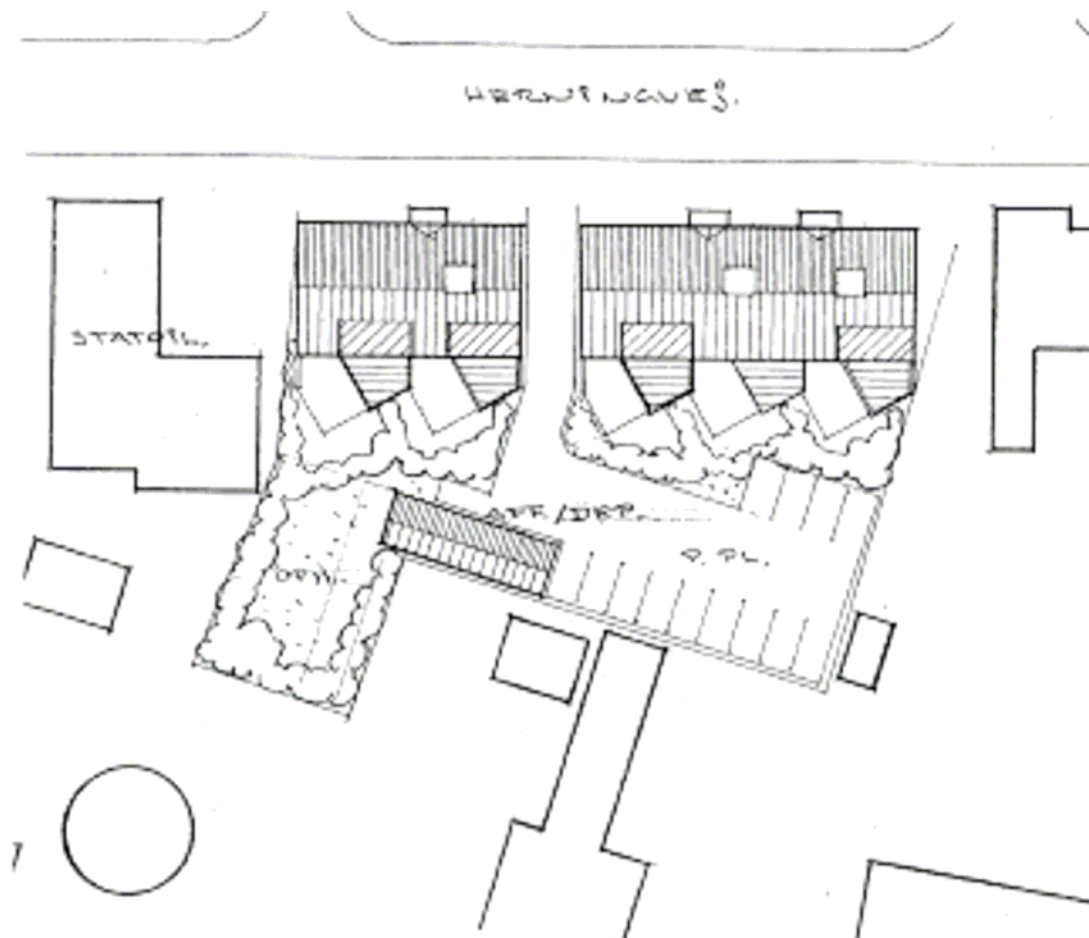
Lokalplanområdets beliggenhed  
**Ringkøbing By**

## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra et byggefirma/bygherre om at kunne opføre boliger på nævnte ejendom.

Der er udarbejdet forslag til en boligbebyggelse med i alt 13 lejligheder. Alle lejligheder forsynes med altaner og terrasser. Bebyggelsen opføres i traditionelle materialer og i en moderne fortolkning af Ringkøbing bys traditionelle arkitektur og byggeskik.

Hele den nuværende bebyggelse på ejendommene fjernes totalt.



### *Bebyggelsesplan for området*

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for at kunne opføre en boligbebyggelse i 2½ etage med 13 lejligheder indenfor de retningslinier, der fastlægges i lokalplanen.

Lokalplanen skal også sikre, at der opstår en smuk harmonisk bebyggelse, der passer sammen med den øvrige bebyggelse på Herningvej.



## EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

### Områdets størrelse og nuværende anvendelse

Lokalplanområdet samlede grundareal er på ca. 1.700 m<sup>2</sup> og etageareal på de bygninger, der nedbrydes, er ca. 1.375 m<sup>2</sup>.

### Zoneforhold

Området ligger i byzone.

### Ejerforhold

De 4 matrikelnumre, som lokalplanen omfatter, ejes af en privat grundejer.



*Eksisterende bebyggelse set fra Herningvej*

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Terræn og beplantning

Områder totalt plant. I skellet mod Ringkøbing Fjernvarmeværk og Kronager er der enkelte bevaringsværdige buske og træer.

### Den nuværende bebyggelse

Den nuværende bebyggelse, der fjernes, består af 3 vidt forskellige huse. Et af husene er omfattet af Ringkøbing Kommuneatlas med en bevaringsværdi på 8. Huset er i meget dårlig stand. De øvrige 2 huse er atypiske for området og er ligeledes i meget dårlig stand.

### Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Herningvej.

### Byrådets intentioner

Lokalplanen er i overensstemmelse med byrådets intensjoner om at forskønne Herningvej og dermed skabe en smukkere tilkørsel til bymidten samt at tilvejebringe boliger i området.

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 materialerne 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 med mindre materialet i øvrigt er medvirkende til et mindre ressourceforbrug f.eks. ved varmeisolering.

### Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Der vil kun blive opført boliger i lokalplanområdet.

Den nye bebyggelse opføres i samme byggelinie mod Herningvej, som den nuværende bebyggelse. Den nye bebyggelse opføres i 2 etager med udnyttet tagetage. Den samlede højde på bygningerne må ikke overstige 10 meter.

Den ydre udformning – herunder farve – og materialevalg skal godkendes af Byrådet. Facademure skal fremtræde i blank mur af teglsten, som eventuelt delvist kan tillades pudset eller vandskuret.

Facadebebyggelse langs Herningvej må ikke fremstå monoton, men skal ved hjælp af facadefremspring, vinduesplacering m.v. gives en variation, og samtidig skal skabe en harmonisk bebyggelse. Taget på facadebebyggelse langs Herningvej skal være saddeltage, der skal dækkes med røde teglsten.

### Parkeringsforhold

Ifølge de gældende rammebestemmelser for området skal der anlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

### Tilgængelighed for alle

Ved anlæg af udendørs arealer og adgange til boliger skal der sikres gode muligheder for, at personer i kørestol og andre bevægelseshæmmede kan færdes i området.

Der må derfor ikke etableres forhøjede kantsten, trapper og lignende terrænspring, der gør det besværligt for bevægelseshæmmede at færdes i området.

Bebyggelsen i 2½ etage kræver elevatoradgang til boligerne.

#### Friarealer – opholdsarealer

I forbindelse med hver lejlighed anlægges terrasse eller udføres altan.

Friarealerne anlægges med græs og spredt bevoksning. Omkring terrasserne i stueplan udføres lave bøgehække.

De bedste af de eksisterende træer mod Kronager og Fjernvarmeværket bevares.

#### **Andet**

##### *Vand*

Boligbebyggelse inden for området skal tilsluttes offentlig vandforsyning.

Vandforsyning til andre formål end drikkevand, eksempelvis toiletskyl, bilvask og vanding, kan ske ved opsamlet regnvand. Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres underjordisk.

##### *Varme*

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

##### *El*

Boligbebyggelse inden for området skal tilsluttes kollektiv elforsyning, men elforsyningen kan suppleres med egen elproduktion fra solceller. Såfremt der etableres solceller o. lign. skal disse integreres som en del af bygningernes arkitektur. Der må ikke installeres elopvarmning.

##### *Kloak*

Boligbebyggelse inden for området skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Kloaksystemet skal udføres med separate systemer for spildevand og regnvand.

##### *TV og radio*

Boligbebyggelse inden for området skal tilsluttes fælles forsyning med signaler for TV og radio-modtagelse (kabel TV / fibernet).

Opsættelse af udvendige individuelle antenner er ikke tilladt.

##### *Ejerforening*

Det forudsættes at der oprettes en ejerforening for den samlede bebyggelse.

Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg indenfor lokalplanområdet, herunder vintervedligeholdelse og øvrige vedligeholdelse af adgangsvej og parkeringsareal m.m.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lovbestemmelser o. lign**

#### *Planlægning i kystområder (planlovens §§ 5 a, 5b og 16).*

Lokalplanens område ligger i ydre kystnærhedszone og byzone.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan er uden betydning, idet området ligger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bydannelse og holder sig indenfor områdets generelle højder og bygningsprofiler.

#### *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 2005 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 område R22. I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R22 gælder følgende:

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- d. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkning i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for området tilvejebringes et opholdsareal svarende til mindst 50% af boligarealet og 25% af erhvervsarealet.
- f. I forbindelse med bebyggelsen skal der inden for hver enkelt ejendom tilvejebringes 1½ p-plads pr. bolig, en p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> butiksareal og en p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal i øvrigt. Hvor dette ikke er muligt, skal parkeringsbehovet løses på anden privatejet eller offentlig ejendom. Ved særlige butikstyper kan byrådet kræve et større antal p-pladser.

**Eksisterende lokalplan**

Der er ingen gældende lokalplan for området.

*Affaldsplan*

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis dagrenovationsregulativ og regulativ for erhvervsaffald – Ringkjøbing 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 Forsyningsselskab.

**Kommuneatlas**

I Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune er ejendommen Herningvej 32 registeret med en bevaringsværdi på 8, som er en lav bevaringsværdi. Ejendommen er i meget dårlig stand. For at opnå en homogen helhed af det nye byggeri, er det nødvendigt at nedbryde ejendommen Herningvej 32.

**VVM OG MILJØVURDERING**Miljøforhold

For at sikre, at kravene til grænser for støj bliver overholdt, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at nye boliger ikke må tages i brug, før målinger eller beregninger har godtgjort, at de til enhver tid gældende grænser for støj fra veje kan opfyldes. På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet på primære opholdsarealer og min. en facade pr. bolig ikke overstige 55 dB(A), og det indendørs støjniveau i sove- og opholdsarealer må ikke overstige 30 dB(A). Jvf. Vejledning nr. 5, 1984, Trafikstøj i boligområder).

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 den 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 jordarbejde 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.

## VVM og miljøvurdering

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af det konkrete projekt, der ikke medfører krav om en VVM screening, idet det vurderes ikke at medføre væsentlige forandringer af det eksisterende miljø eller i forhold til den eksisterende anvendelse af området.

## **TILLADELSER OG DIPENSATIONER FR ANDRE MYNDIGHEDER**

### Redegørelse

Ifølge ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ringkøbing Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, og der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Ringkøbing Kommunes afgørelse om, at der ikke skal gennemføres miljøvurdering kan påklages til Naturklagenævnet. klagen skal indgives senest 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Klagevejledning

I henhold til Planlovens § 58, stk. nr. 3, kan kun *retslige* spørgsmål påklages. Det vil sige, at De f.eks. kan klage, hvis De ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. De kan derimod ikke klage over, at byrådet efter deres opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K. Klagen skal være modtaget af naturklagenævnet inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. det er en betingelse for, at naturklagenævnet behandler deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis de får helt eller delvis medhold i deres klage.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk).

Hvis de vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 4 uger efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Midlertidig 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.

## MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Det gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom, når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder – herunder nedrivninger, jf. Planlovens § 13 stk. 2.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 24. juni 2006 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 23. juni 2007.

## 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 boligformål
- at sikre, at bebyggelse i området kan opføres i 2 etager med udnyttet tagetage
- at sikre, at området kan bebygges ud fra bæredygtige principper hvad angår materialevalg, nedsivning og genanvendelse af regnvand
- at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning, hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering i forhold til den øvrige bebyggelse på Herningvej
- at sikre boligbebyggelse mod støjgener fra Herningvej
- at sikre, at området udformes, så der er gode adgangsforhold for bevægelseshæmmede
- at sikre, at der udlægges areal til fælles ophold
- at sikre, at de 13 boliger kan udstykkes som ejerlejligheder
- at sikre, at den daglige drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg overdrages til en ejerforening

## § 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:  
140a – 137a, 137d 136bc, Ringkøbing Markjorder samt alle delnumre som efter 14. juni 2006 fremkommer med 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

*Området skal anvendes til byudvikling og skal forblive i byzone.*

## § 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbebyggelse opført i 2 etager med udnyttet tagetage

*Den samlede bebyggelse med 13 lejligheder udstykkes i ejerlejligheder efter gældende regler.*

3.2 I lokalplanområdet må der maksimalt opføres 13 lejligheder

3.3 I området må der ikke udføres nogen form for virksomhed, som ved trafik, støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til gene for de omboende

*Bestemmelsen sikrer beboere mod at der etableres nogen form for generende virksomhed i området.*

3.4 I området må der fra den enkelte bolig drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,  
-at virksomheden drives af en eller flere af boligens beboere  
-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 behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

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

3.5 På de fælles friarealer må der etableres anlæg til fælles formål f.eks. legepladser, opholdsarealer og beplantning.

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

**§ 4 Udstykning**

- 4.1 De enkelte lejligheder må udstykkes som ejerlejligheder i henhold til gældende lovgivning.

**§ 5 Parkeringsforhold**

- 5.1 Der skal anlægges 1½ parkeringsplads pr. lejlighed. Såfremt der ikke kan anlægges det nødvendige antal parkeringspladser, skal disse skaffes via Ringkøbing Kommunes Parkeringsfond. Vejadgang til området sker fra Herningvej.

- 5.2 Der skal ved anlæg af færdsels-, adgangs-, parkerings- og opholdsarealer 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.*

- 5.3 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**

- 6.1 Bebyggelsen må opføres i 2 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 90%.

*Bebyggelsesprocenten svarer stort set til den nuværende bebyggelsesprocent på de 4 matrikelnumre som lokalplanen omfatter.*

- 6.2 Den samlede højde på bebyggelsen, der opføres i 2½ etage, må ikke overstige 10 meter.

- 6.3 De fornødne kabelskabe skal anbringes diskret således, at de ikke forstyrrer den samlede bebyggelse.



**§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

- 7.1 Bygningen skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den aktuelle 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 Farver og materialer i forbindelse med ydremure, vinduer, døre, kviste, skorstene, tagrender o. lign. udendørs bygningsdele og udstyr skal godkendes af byrådet før en eventuel udskiftning, fornyelse eller anden ændring udføres.
- 7.3 Tage på facadebebyggelse langs Herningvej skal dækkes med røde teglsten eller en anden i bydelen karakteristisk beklædning, efter byrådets nærmere godkendelse.
- 7.4 Tage på bebyggelsen skal dækkes med røde teglsten.
- 7.5 Tage på garager, carporte, udhuse o. lign. mindre bygninger med samme tagform som bolig- og facadebebyggelsens skal dækkes med tilsvarende tagmateriale. Dog kan byrådet i hvert tilfælde eventuelt give tilladelse til at anvende et andet arkitektonisk acceptabelt tagmateriale.
- 7.6 Facademure skal fremtræde i blank mur af teglsten i rødlig nuance.  
Mindre partier kan tillades vandskuret eller pudset.  
Garager, carporte, udhuse o. lign. mindre bygninger, under 35 m<sup>2</sup> kan udføres som lette trækonstruktioner.  
Andre facadetyper, som byrådet i hvert tilfælde finder arkitektonisk acceptable og naturlige i forhold til omgivelserne, kan dog tillades.
- 7.7 Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.  
Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.
- 7.8 Facadebebyggelsen langs Herningvej 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.
- 7.9 Solfangere o. lign. kan tillades efter byrådets særlige godkendelser.  
Solfangere skal indpasses i bygningens arkitektur.

- 7.10 Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.
- 7.11 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV modtagelse, må ikke opsættes udendørs.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER - OPHOLDSAREALER

- 8.1 Der skal etableres et opholdsareal på 50% af boligetagearealet. Til opholdsarealerne tæller altaner og terrasser til boligerne. *Opholdsarealet omfatter også altaner, der opføres i forbindelse med boligerne.*
- 8.2 Opholdsarealerne i terrænniveau skal udlægges i græs eller belægningssten. Beplantning i opholdsarealerne skal fremstå harmoniske og med mulighed for at skabe privatzoner i forbindelse med terrasserne.
- 8.3 De bedste af træerne på grunden ind mod Kronager og Ringkøbing Fjernvarmeværk bevares i et vist omfang.
- 8.4 Belysning af parkeringsarealer samt udendørs opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke genererende på omgivelserne.
- 8.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.6 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o.lign. må ikke henstilles på parkeringspladsen.

## § 9 LEDNINGSANLÆG - HERUNDER RENOVATION

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 I tilfælde af teknisk begrundede nyanlæg 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 Den samlede bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Regn- og spildevandsledninger skal udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

- 9.4 Overfladevand, der ikke anses for forurenet, kan bortledes til det offentlige kloaksystem.

### **Elforsyning**

- 9.5 Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv elforsyning.

Boliger i området må supplere elforsyningen med el fra individuelle solcelleanlæg.

*Den kollektive elforsyning i området varetages i øjeblikket af Ringkøbing forsyning A/S*

### **Vandforsyning**

- 9.6 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

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

*Den kollektive vandforsyning varetages i øjeblikket af Ringkøbing forsyning A/S*

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal etableres underjordisk.

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

### **Varmeforsyning**

- 9.7 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv fjernvarme-forsyning.

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

*Den kollektive varmforsyning i området varetages i øjeblikket af Ringkøbing Fjernvarmeværk Amba.*

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmforsyning i området.

### **Radio- og TV antenner**

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

Øvrige antenner af enhver art, herunder til

*En standardbestemmelse der skal sikre, at ny bebyggelse kan modtage radio- og TV kanaler fra fællesanlæg, så individuelle*

radiokommunikation samt radio- og TV- modtagelse, må ikke opsættes udendørs.

*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 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod Herningvej.  
Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med rækværk eller opbevares i containerhus, som skal tilpasses bebyggelsen.

## **§ 10 MILJØBESKYTTELSE**

- 10.1 Mod Herningvej skal der etableres tilstrækkelige afskærmnings-foranstaltninger, således at den til enhver tid gældende miljølovgivning for støjfølsomme områder overholdes.

*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 anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.*

## **§ 11 EJERFORENING**

- 11.1 Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer.  
Der er medlemspligt til ejerforeningen.
- 11.2 Ejerforeningen skal udføre opgaver, som i medfør lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.3 Ejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

## § 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BEBYGGELSEN

- 12.1 Før bebyggelsen kan tages i brug skal de i § 5, 8 og 10 nævnte forhold være etableret.

*Kravet er i overensstemmelse med Planloven § 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.*

- 12.2 Før bebyggelsen tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv forsyning med fjernvarme, vand, el samt radio- og TV antennesignal.

- 12.3 Før bebyggelsen tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak.

## § 13 RAMMEBESTEMMELSERNE FOR OMRÅDE R 22 FOR LOKALPLANOMRÅDET ÆNDRES TIL R 22A

- 13.1 Ved vedtagelsen af denne lokalplan ændres rammebestemmelserne for R22 til rammebestemmelserne for R 22a på følgende punkter:

Den maksimale bygningshøjde hæves fra 8,5 meter til 10 meter.  
Bebyggelsen må opføres med 2 etager med udnyttet tagetage.  
Bebyggelsesprocenten hæves fra 50% til 90%.

## § 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 ejendommen, 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. overfor.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 13. juni 2006 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om Planlægning endelig vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 12. september 2006.

på byrådets vegne

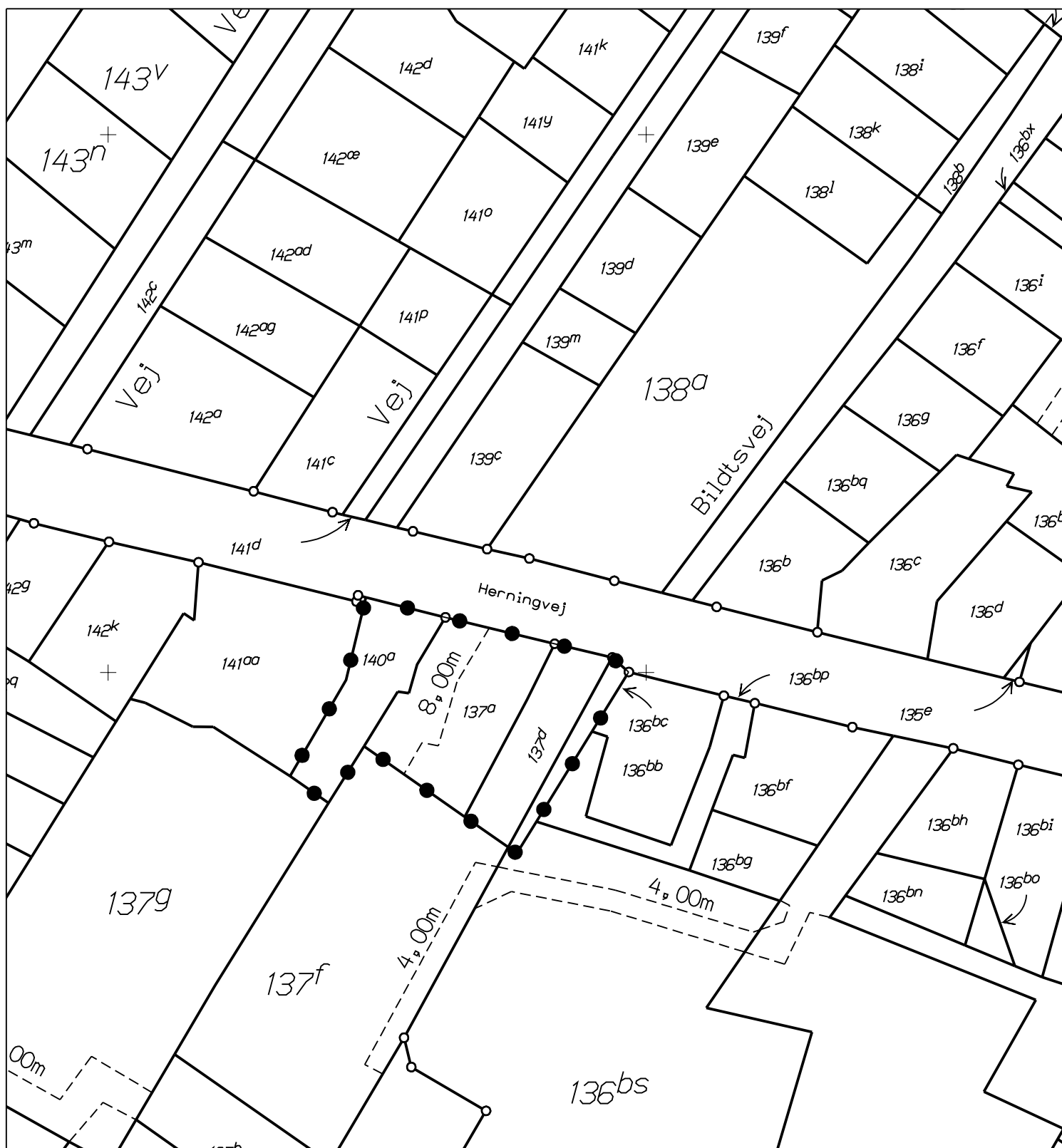
Hans Østergård  
borgmester

## OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 24. juni 2006.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om Planlægning offentlig bekendtgjort den 30. september 2006.





## Lokalplan 01.130

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Lokalplanens afgrænsning er angivet med kraftige sorte prikker

KMS CopyRight

**Geopartner**  
Landinspektørgården a/s

Bildtsvej 15  
6950 Ringkøbing  
Tlf 97 321 222 - Fax 9732 3900

Målforhold: 1:1000

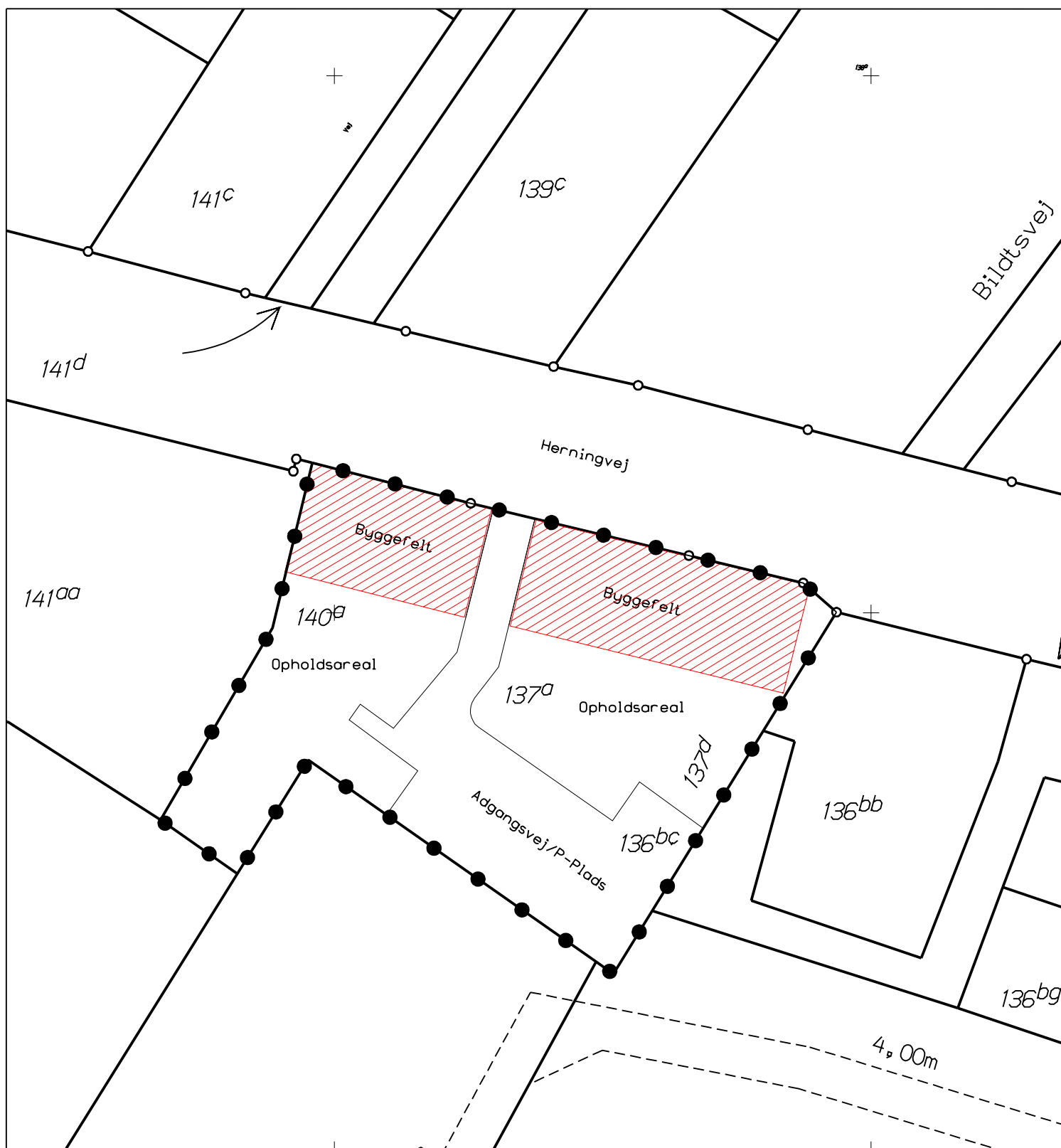
J.nr.: 2006163.2760B

Tegn.nr.:

Dato: 1/5 2006

Init.: AFV

Landinspektør Arne Frost Vedsted



## Lokalplan 01.130

Kortbilag 2: Arealanvendelse  
KMS CopyRight

**Geopartner**  
Landinspektørgården a/s

Bildtsvej 15  
6950 Ringkøbing  
Tlf 97 321 222 - Fax 9732 3900

Målforhold: 1:500

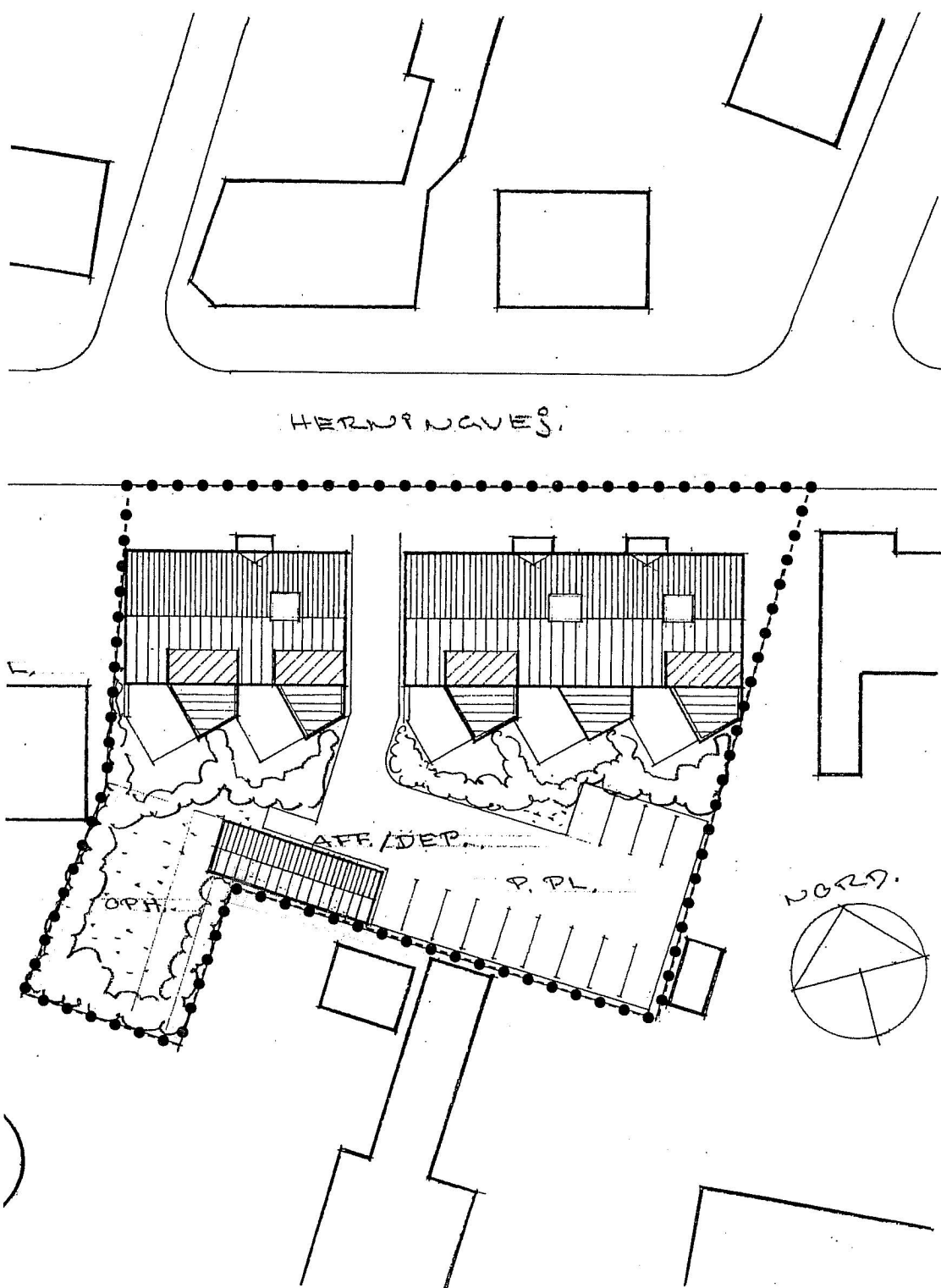
Dato: 1/5 2006

J.nr.: 2006163.2760B

Init.: AFV

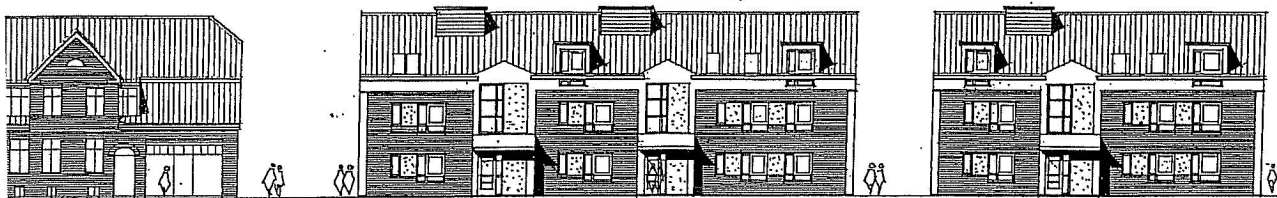
Tegn.nr.:

Landinspektør Arne Frost Vedsted



— • • • — lokalplangrænse

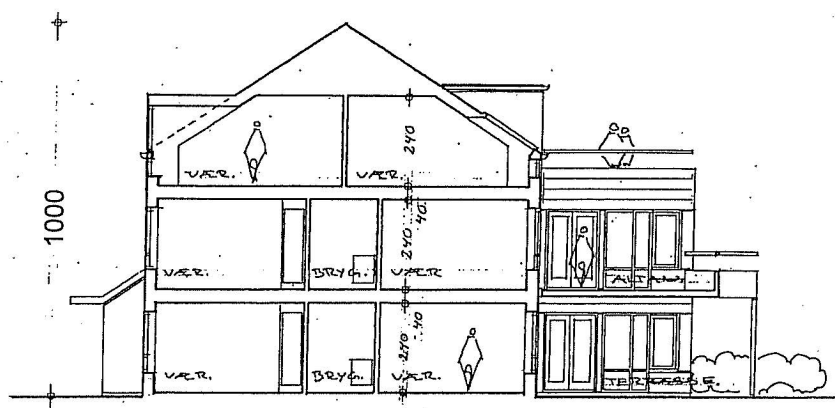
**Kortbilag 3** Beliggenhedsplan



Facade mod Herningvej



Facade mod gården



Principsnit