



RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 02.023

D202

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 821893

20.09.97 08:45
000050-00
773011 SN 01



LOKALPLAN NR. 02.023 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL
VED BREDGADE VEST FOR JERNBANEN I LEM.

22. januar 1997

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

M 822208

01.09.97 14:15
0001200-00
274172 SN 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:

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

VEDTÆGTER:

§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3.	Områdets anvendelse	2
§ 4	Udstykning	2
§ 5.	Vej-, sti- og parkeringsforhold	2
§ 6.	Bebyggelsens omfang og placering	2
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8	Ubebyggede arealer	3
§ 9	Ledningsanlæg	4
§ 10	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	4
§ 11	Miljøforhold	4
§ 12	Retsvirkninger	5
	Vedtagelsespåtegning	5
	Kortbilag nr. 1: Matrikelkort	6
	Kortbilag nr. 2: Lokalplankort	7

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Nærværende lokalplan udarbejdes for et boligområde beliggende i den vestlige del af Lem by. Lokalplanområdets afgrænsning følger de eksisterende ejendomsskel.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

38an, 38by, 38bz, 38ce, 38cf, 38co, 38cr, 38cs, 38cy, 38ci, 39h, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o, 39p, 39q, 39t, 39u, 39v, 39x, 39y, 39z, 39ø, 39aa, 39ab, 39ac, 39ae, 39ah, 39ai, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v, 41x, 41y, 42k, 42l, 41ao, 42m, 42n, 42o, 42p, 61bl, 61bø, 61di, 61dk, 61dq, 61dr, 61ec, 61ed, 61ee, 61ef, 61eg, 61ei, 61ek, 62m, 62n og 62o samt del af matr. nre. 38au, 39r, 42a og 61ac alle af Øster Lem By, Sdr. Lem. Se kortbilag 1.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Anledningen til lokalplanens udarbejdelse er Byrådets ønske om at sikre overholdelse af Ringkøbing Kommunes hidtidige administration af byggelovgivningen med hensyn til placering af garager og carporte samt parkeringspladser på ejendomme med enfamiliehuse beliggende i byområdet.

Formålet med lokalplanen er nærmere at afgrænse ovennævnte byområde og sikre dets anvendelse til boligformål, herunder at fastlægge de nærmere bestemmelser for nybyggeri og bygningsændringer samt for bevaring af den åbne bykarakter langs Bredgade.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

På østsiden grænser lokalplanområdet op til en bydel med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Syd for området ligger Lem Industriområde. Mod nord og vest grænser lokalplanområdet op til det åbne land med landbrugsarealer.

Terrænet er jævnt og plant.

Beplantningen i området udgøres af enkeltstående træer, buske og havebeplantning.

Lokalplanområdet opdeles i en nordlig og en sydlig del af kommunevejen Bredgade, som er hovedforbindelse til Lem bycenter.

Lokalplanområdet består af enfamilieboliger, hvor hovedparten er opført i perioden 1950 - 70'erne. I den østligste ende af Bredgade ligger de ældste huse, der er opført i perioden 1900 - 1940'erne.

Bebyggelsen langs Bredgade er beskrevet i Kommuneatlas for Ringkøbing som en markant rumskabende bebyggelse med enkelte bygninger af middel og høj bevaringsværdi.

Lokalplanområdet betjenes fra Bredgade, Kærvej, Vester Allé og Nylandsvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal afgrænse det eksisterende boligområde og sikre dets fortsatte anvendelse til åben, lav boligbebyggelse samt fastlægge nærmere bestemmelser for om- og nybygning i området.

Byrådet vil ved om- og tilbygning i lokalplanområdet tage udgangspunkt i Kommuneatlas for Ringkøbing i forhold til de heraf berørte bygninger.

Den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse må ikke ændres eller nedrives uden Byrådets tilladelse.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af Kommuneplanens rammebestemmelser for område L7:

- a. Områdets anvendelse fastsættes 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 og 35 ved tæt, lav bebyggelse. 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 8,5m.
- e. I forbindelse med bebyggelsen skal der indenfor området udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervs- og butikstyper kræve et større antal p-pladser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen forholder sig til Kommuneplan 1993 og de heri beskrevne hovedprincipper. I følge planen er Lem udpeget som lokalcenter og skal være beliggende i byzone.

Det skal tilstræbes, at de eksisterende boligområders karakter, som hovedsagelig består af åben, lav bebyggelse, fastholdes. Der er dog mulighed for at etablere mindre dagligvarebutikker med tilknytning til området.

MILJØFORHOLD

Det skal sikres, at Miljølovgivningen overholdes i de forhold, der er relevante for lokalplanområdet

Angående støj fra virksomheder skal det sikres, at det støjniveau, de omboende maksimalt belastes med, overholder de vejledende grænseværdier, som angivet i nedenstående tabel, jfr. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

Som nævnt er det vejledende grænseværdier, og der tages forbehold mod eventuelle ændringer.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i db(A).

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

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

ge 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 affaldsdepoter §§ 19 og 20, som følger :

§ 19, stk. 1. Enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom.

§ 20, stk. 1. Såfremt der under bygge- og jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde. § 19 finder tilsvarende anvendelse, dog skal kommunalbestyrelsen tillige underrette den stedlige arbejdstilsynsmyndighed.

§ 20, stk. 2. Arbejdet kan genoptages, når området frigives efter § 17.

TEKNISK FORSYNING

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning fra naturgasfyret kraftvarmeværk og ny bebyggelse skal tilsluttes dette.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

1. Ringkøbing amtskommune skal godkende ibrugtagelse af de ejendomme, hvorpå der er foregået aktiviteter, som kan have medført forurening i henhold til affaldsdepotloven. (Se nærmere under sidste del af afsnittet om miljøforhold)

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 i overensstemmelse med forslaget.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 28. september 1996 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog længst indtil den 28. september 1996.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt byrådet udsteder et sådant 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendommen, når ekspropriationerne vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Lokalplan for et boligområde beliggende iden vestlige del af Lem by.

VEDTÆGTER

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 2.1 nævnte område:

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål med åben, lav bebyggelse.
- at fastlægge bestemmelser for nybyggeri og bygningsændringer i området.
- at fastholde den karakteristiske sammenhængende bebyggelseskarakter langs Bredgade

§ 2

OMRÅDETS AFGRÆNS- NING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr. nr. 38an, 38by, 38bz, 38ce, 38cf, 38co, 38cr, 38cs, 38cy, 38ci, 39h, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o, 39p, 39q, 39t, 39u, 39v, 39x, 39y, 39z, 39ø, 39aa, 39ab, 39ac, 39ae, 39ah, 39ai, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v, 41x, 41y, 41ao, 42k, 42l, 42m, 42n, 42o, 42p, 61bl, 61bø, 61di, 61dk, 61dq, 61dr, 61ec, 61ed, 61ee, 61ef, 61eg, 61ei, 61ek, 62m, 62n og 62o samt del af matr. nre. 38au, 39r, 42a og 61ac alle af Øster Lem By, Sdr. Lem. Samt alle parceller som efter den 1. september 1996 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel fra nævnte ejendomme. Se kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og ændre ikke zonestatus.

§ 3**OMRÅDETS
ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med åben, lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne

§ 4**UDSTYKNING**

- 4.1 Der må kun ske udstykning indenfor lokalplanområdet med Byrådets godkendelse

§ 5**VEJ - STI - OG
PARKERINGSFOR-
HOLD**

- 5.1 Langs Bredgade, Kærvej, Vester Allé og Nylandsvej pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel.
- 5.2 I forbindelse med bebyggelsen skal der på egen ejendom tilvejebringes 2 p-pladser pr. bolig samt 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal
- 5.3 For hver ejendom må der etableres én indkørsel i en bredde af max. 3 m. Overkørslen skal godkendes af Byrådet under hensyntagen til vejforhold og trafiksikkerhed.

§ 6**BEBYGGELSENS
OMFANG, PLACERING
OG INDRETNING.**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse og 35 ved tæt, lav bebyggelse. 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.

- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m
- 6.4 Garager og carporte skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra vejskel ved adgangsvejen til ejendommen.
- 6.5 Bygningers endelige placering skal godkendes af Byrådet

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 I Ved nyopførelser og renovering skal der tages hensyn til den eksisterende bebyggelses udformning.

Byrådet kan gøre en tilladelse efter Byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Byggelovens § 6D.
- 7.2 Den ydre udformning skal ved om- og nybyggeri godkendes af Byrådet.
- 7.3 Skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

Reklameflag og bevægelige skilte godkendes ikke.
- 7.4 Opsætning og placering af parabolantennener må kun foretages efter Byrådets forudgående tilladelse.
- 7.5 Bebyggelse beskrevet i Kommuneatlas for Ringkøbing må ikke ændres eller nedrives uden Byrådets tilladelse

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde med en orden og et udseende, som ikke er skæmmende for omgivelserne
- 8.2 Udendørs oplagring af materialer skal være afskærmet mod omgivelserne ved beplantning og må ikke finde sted mellem vejskel og byggelinie.
- 8.3 Væsentlige terrænreguleringer må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert

enkelt tilfælde.

- 8.4 Nye hegn langs vej-, sti og naboskel skal udføres som levende hegn.

§ 9

LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Regn- og spildevandsanlæg på privat ejendom skal udføres som seperatsystem.
- 9.3 Ved nybyggeri skal der tilsluttes fjernvarme.
- 9.4 Ved teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v., skal de berørte parceller uden vederlag tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn, befæstning og ejendom.

§ 10

TILLADELSE OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra den i vedhæftede redegørelse side - D - nævnte myndighed.

§ 11

MILJØFORHOLD

- 11.1 Hønse- og duehold o.lign. dyrehold, som ved deres adfærd kan virke generende for omgivelserne, må kun finde sted med byrådets tilladelse. I sager om ovenstående er byrådets afgørelse endelig i henhold til miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.
- 11.2 Ny- og ombygning samt ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse skal godkendes efter bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som i uddrag er anført i vedhæftede redegørelse - side c -. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

§ 12**RETSVIRKNINGER**

12.1 Vedrørende lokalplanens retsvirkninger, se vedhøftede redegørelse side "d".

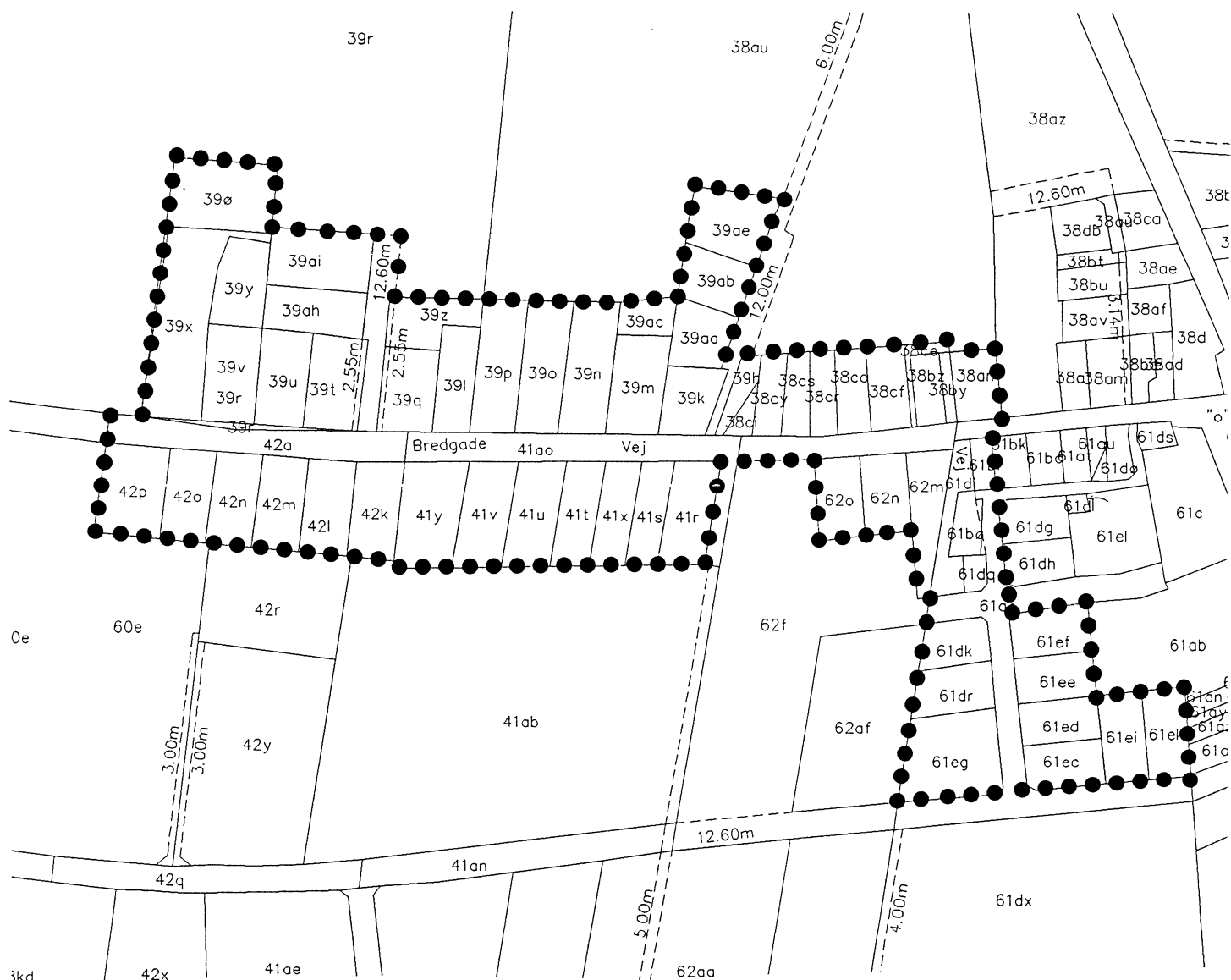
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing byråd, den 18. september 1996.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt den 22. januar 1997 af Ringkøbing byråd.

p.b.v.


Hans Østergård
borgmester



0 100 200 m

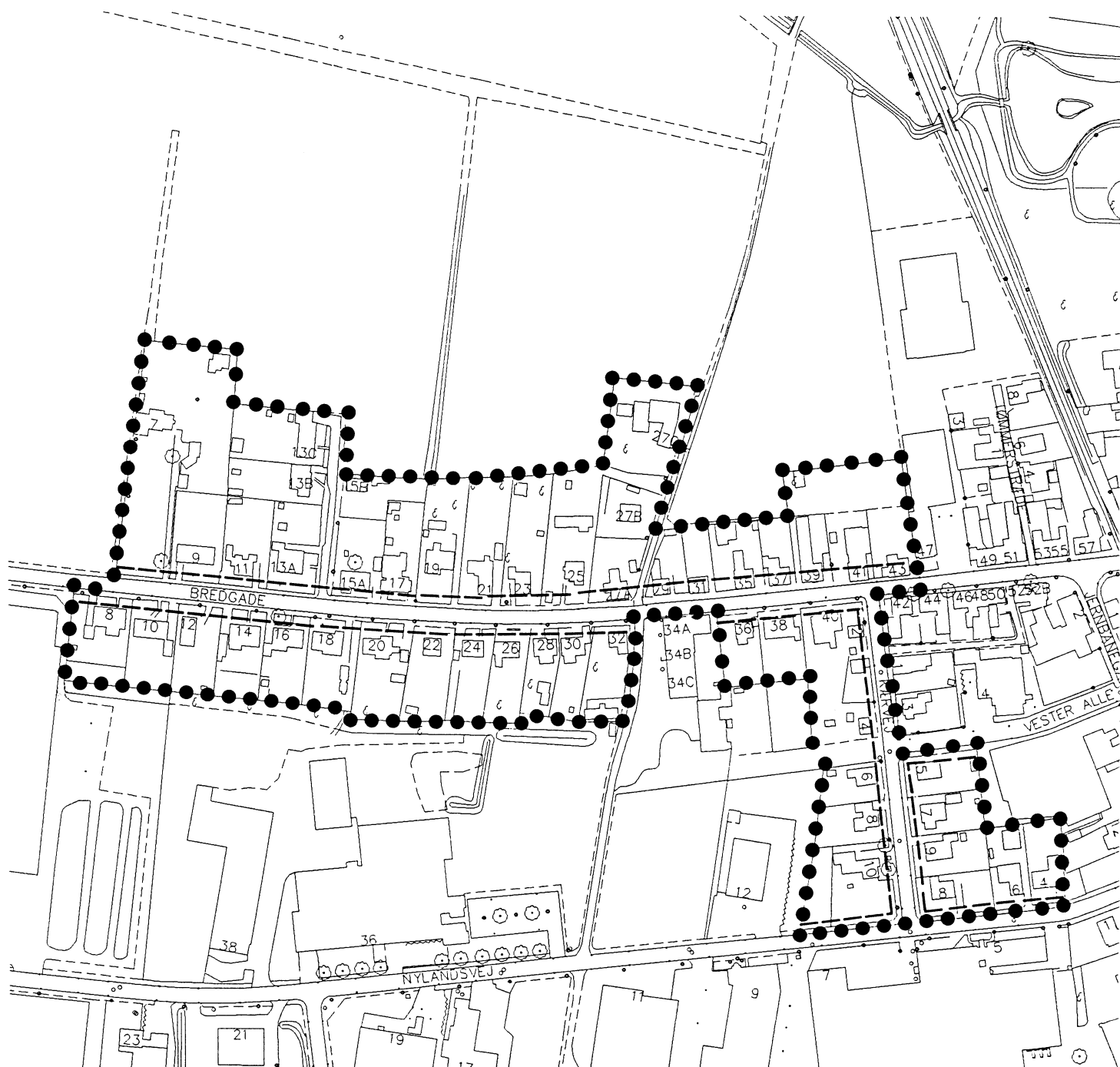
MATRIKELKORT Mål 1:3000.

●●●● Lokalplanområde

LOKALPLAN NR. 02.023

KORTBILAG NR.

1



0 100 200 m

ANVENDELSE Mål 1:3000.

- Lokalplanområde
- Byggelinier

LOKALPLAN NR. 02.023	
KORTBILAG NR.	2

Signaturforklaring

Ringkøbing
Kommuneatlas





Bevaringsværdige sammenhænge

Side 10-23, og 34-43

-  *Dominerende bygningsværk*
-  *Markant rumskabende bebyggelse*
-  *Højdekurver*
-  *Sigtelinie*
-  *Udsigt*
-  *Enkeltræ/Trærække*
-  *Skov/Levende hegn/Krat*
-  *Vej/Gade/Plads*
-  *Jernbane*
-  *Vand*

Bevaringsværdige bygninger

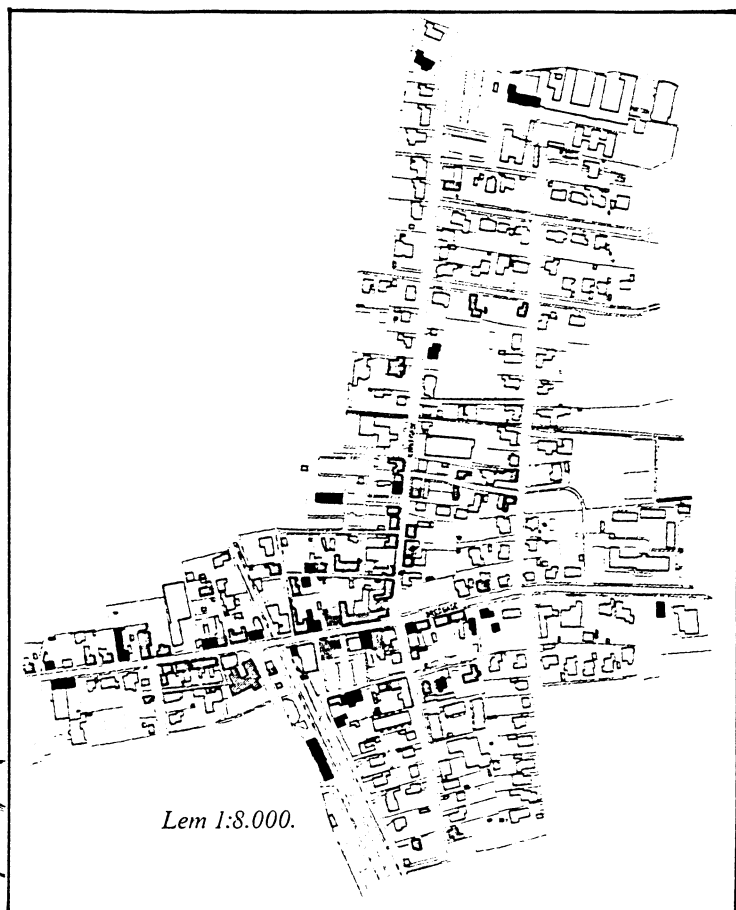
Side 27-31 og 46-59

-  *Fredet bygning/Kirke*
-  *Høj bevaringsværdi*
-  *Middel bevaringsværdi*
-  *Lav bevaringsværdi*

Der er i dette atlas foretaget to slags vurderinger, som er uafhængige af hinanden. De to vurderinger giver derfor ikke altid det samme resultat, når man ser på den enkelte bygning.

Den ene vurdering vedrører de bevaringsværdige sammenhænge. Den omfatter det samlede bymiljø eller forhold i en bebyggelse. Den anden vurdering vedrører de enkelte bygninger. I begge vurderinger benyttes to røde farver, en lys og en mørk.

Bygninger, der er dominerende eller markante set som led i en bevaringsværdig sammenhæng, er ikke nødvendigvis bevaringsværdige i sig selv. Man vil derfor kunne finde bygninger, der fremhæves med rødt i en bevaringsværdig sammenhæng, men som ikke er det i enkeltbyggningsregistreringen. Det omvendte forhold vil også kunne forekomme.



LOKALPLAN NR. 02.023

KORTBILAG NR.

3

Anmelder:

LANDINSPEKTØRFIRMAET

V. Brandt Jensen

Bildtsvej 15 - Tlf. 97 32 12 22

6950 RINGKØBING

Nærværende lokalplan 02.023 bedes tinglyst på matr. nr. 38an, 38by, 38bz, 38ce, 38cf, 38co, 38cr, 38cs, 38cy, 38ci, 39h, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o, 39p, 39q, 39t, 39u, 39v, 39x, 39y, 39z, 39ø, 39aa, 39ab, 39ac, 39ae, 39ah, 39ai, 41r, 41s, 41t, 41u, 41v, 41x, 41y, 41ao, 42k, 42l, 42m, 42n, 42o, 42p, 61bl, 61bø, 61di, 61dk, 61dq, 61dr, 61ec, 61ed, 61ee, 61ef, 61eg, 61ei, 61ek, 62m, 62n og 62o samt del af matr. nre. 38au, 39r, 42a og 61ac alle af Ø. Lem By, Sdr. Lem.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter 1. september 1996.

Ringkøbing, den 28. august 1997

V. Brandt Jensen
landinspektør

j.nr. 97230.5055

Matr: 38 AN .

Ø. Lem By, Sdr. Lem

A

Retten i : Ringkøbing
Indført den : 02.09.1997
Lyst under nr.: 16064 -16127

L. M. Holten Hansen
Ringkøbing

859

/Hed