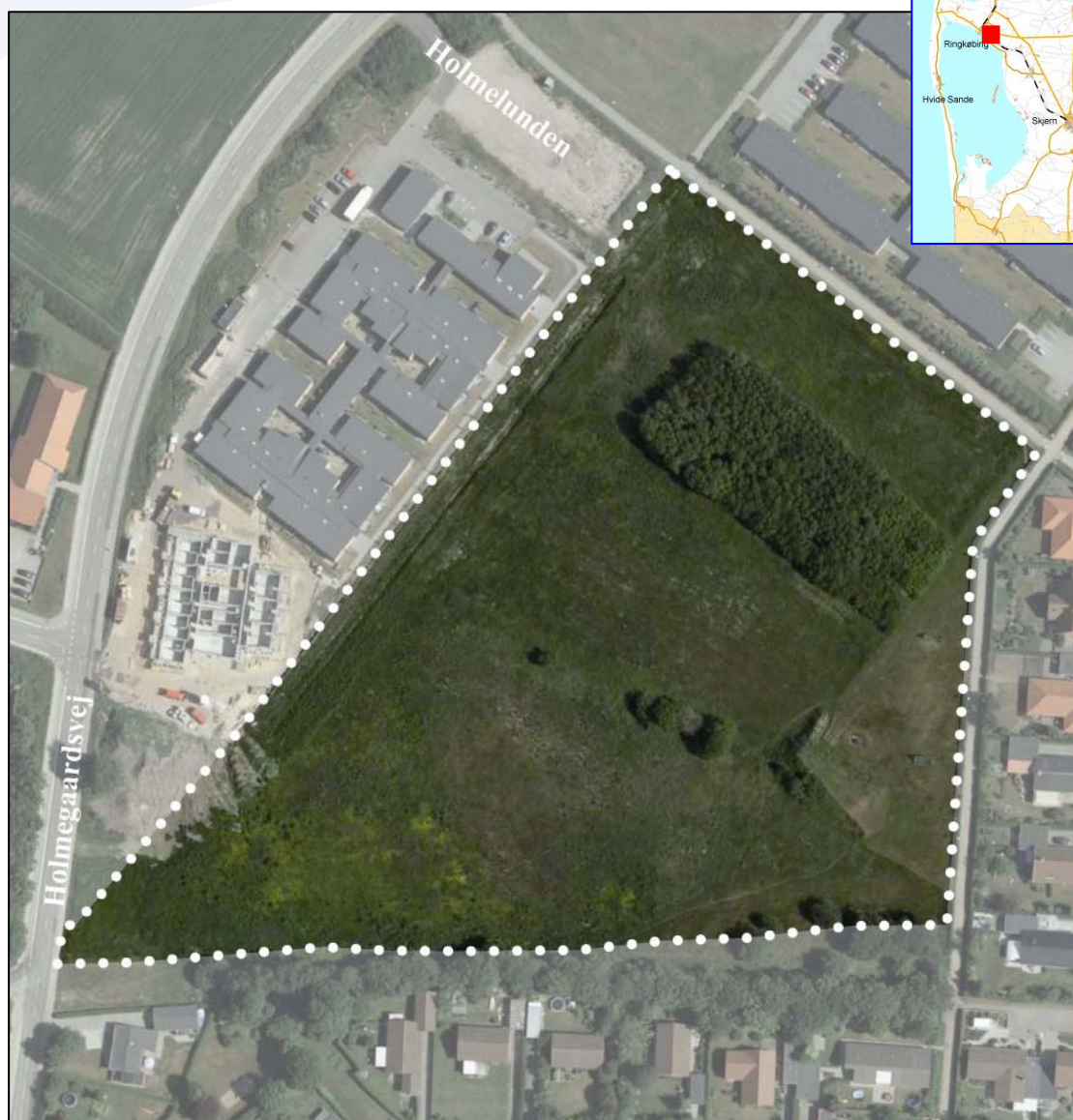


# Lokalplan nr. 307

For et område til offentligt formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern kommune eller @Kort- & Matrikelstyrelsestyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

21. juni 2011



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af LIFA A/S i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Plan, Udvikling og Kultur  
Rødkløvervej 4  
6950 Ringkøbing

[planlagning@rksk.dk](mailto:planlagning@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

Forsidebilledet viser et luftfoto med lokalplanafrænsningen

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing



### Vejledning

Hvad er en lokalplan? ..... side 4

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 5

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 6

Lokalplanens indhold ..... side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 7

Miljøvurdering ..... side 8

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 9

Servitutter ..... side 9

### Planbestemmelser

Indledning ..... side 10

1. Formål ..... side 11

2. Område og zonestatus ..... side 11

3. Arealanvendelse ..... side 11

4. Udstykning ..... side 12

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 12

6. Bebyggelsens udseende ..... side 13

7. Ubebyggede arealer ..... side 14

8. Veje, stier og parkering ..... side 15

9. Tekniske anlæg ..... side 16

10. Miljø ..... side 16

11. Grundejerforening ..... side 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 17

14. Servitutter ..... side 17

15. Retsvirkninger ..... side 17

Vedtagelse ..... side 19

Offentlig bekendtgørelse ..... side 19

### Bilag

Støj fra trafik ..... Bilag A

### Kortbilag

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsplan ..... Bilag 4

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

#### Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Eksisterende forhold**, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

**Illustrationsskitse**, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

### Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nød-

vendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

### Kommuneplantillæg nr. 3

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009–2021 for Ringkøbing-Skjern.



# Redegørelse Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning 1:2000

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentligt formål i form af et nyt ældrecenter og et grønt friareal ved Holmelunden. Planen skal sikre, at nyt byggeri indpasses i området.

Ringkøbing-Skjern Kommune ønsker at etablere et nyt ældrecenter ved Holmelunden. Ældrecentret skal bl.a. indeholde et aktivitetscenter, undervisningslokaler, værksteder, træningslokaler, plejeboliger, service- og kontorfaciliteter. Derfor udarbejdes der en ny lokalplan, der gør det muligt at etablere et ældrecenter indenfor området.

## Lokalplanområdet

Lokalplanen er beliggende ved Holmegaardsvej centralt i Ringkøbing. Området afgrænses mod øst og syd af et parcelhuskvarter, mod nordvest af Skelbæk Centret, Holmelunden - et center for udviklingshæmmede voksne. Mod nord afgrænses området af tæt - lav boligbebyggelse og mod sydvest af Holmegaardsvej.

Områdets størrelse er ca. 3,3 ha.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

Lokalplanområdet er i dag ubebygget. Bevoksningen i området udgøres af græsmark samt en mindre træbevoksning i områdets nordlige del.

Der er på en del af matrikel 89a noteret, at arealet er udlagt som baneareal, banen er nedlagt, og området henligger som et rekreativt areal.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ringkøbing, ca. 200 meter nordøst for jernbanen. Mellem jernbanen og lokalplanområdet ligger et stort bygemarked, en tankstation og en kolonihaveforening. Mod vest og nord er omgivelserne præget af et offentligt område med tilhørende rekreative arealer vest for Holmegaardsvej. Mod syd og øst ligger et villakvarter.

### Lokalplanens indhold

#### Disponering

Lokalplanen disponerer området i to dele. I den nordlige placeres ny bebyggelse. Den sydlige del skal fortsat være i brug som grønt friareal med of-

fentlig adgang.

På illustrationsplanen på kortbilag 4 er der endvidere vist nogle muligheder for fremtidig udvidelse af centret.

#### Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af et ældrecenter og et grønt friareal.

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder: Delområderne A og B kan anvendelse til bebyggelse i form af ældrecenter, mens delområde C kun kan anvendes til grønt friareal, som ikke må bebygges. Her kan dog etableres legeplads, petanque, pavilloner og andre lignende faciliteter, som understøtter anvendelsen til friareal. Her kan endvidere etableres et regnvandsbassin fx i form landskabeligt element som en lavvandet sø.

#### Bebyggelse

Bebyggelsen i området vil ske som et ældrecenter, der dels indeholder plejeboliger med tilhørende fællesarealer og personalefaciliteter og dels rummer muligheder for ældre som ikke bor på centret til at komme og anvende forskellige tilbud, som ældrecentret stiller til rådighed.



*Lokalplanområdet set fra Skelbækcentret, Holmelunden 3*



# Redegørelse Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

Indenfor delområde A kan der bygges i max én etage. Her tænkes plejeboliger og tilhørende faciliteter etableret. I delområde B kan der bebygges i op til 2 etager. Her er det hensigten at etablere aktivitetscenter med tilhørende faciliteter.

For et sikre, at byggeriet indenfor området fremstår som en harmonisk helhed, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelse inden for området skal fremstå som en samlet helhed i form, farve og materialer.

## Trafik

Lokalplanen skal vejbetjenes fra Holmegaardsvej via Holmelunden. Holmelunden udgøres i dag af en vej som løber henover en parkeringsplads. Tilkørslen til ældrecentret kan placeres hensigtsmæssigt i forhold den parkeringsplads, således at en fremtidig udnyttelse af parkeringspladsen ikke begrænses – fx ved at placere vej og tilkørsel mod nord og dermed frigøre det nuværende p-areals sydlige del.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til medarbejdere, beboere og besøgende til området og for at sikre området mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser indenfor området.

## Landskab og beplantning

I den sydlige og østlige del af lokalplanområdet udlægges der et område til grønt friareal, som ikke kan bebygges. Det er hensigten, at der fortsat skal være offentlig adgang til dette område.

Hvis der ikke hegnes omkring ældrecentrets udearealer, kan der skabes en blød overgang mellem æl-

drecentret og det grønne friareal, så området vil fremtræde som en samlet helhed.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger i kystnær byzone. Der er ingen visuel påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan, idet området ligger omsluttet af eksisterende byområde og ikke påvirker kystprofilen. Lokalplanen muliggør ikke bebyggelse over 8,5 meter.

### Kommuneplanen 2009–2021

Der er udarbejdet et Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2009–2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune, som blev vedtaget den 14. december 2010. Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 36of030 og 36of034 og er i overensstemmelse hermed.

### Eksisterende lokalplan

Lokalplanen er omfattet af Lokalplan nr. 01.125 for et område til offentlige formål og boligformål ved Holmegaardsvej i Ringkøbing by, vedtaget af Ringkøbing Kommune den 21. september 2005. Lokalplan 01.125 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan med dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

### Miljøforhold

#### Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens §50a (Lov om forurennet jord nr. 282 af 22.marts 2007) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurennet.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelsers.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger,



Illustrationsplan

---

# Redegørelse

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

### **Tekniskforsyning**

#### *Varmeplan*

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmekor-syningsanlæg i form af fjernvarme efter Ringkø-bing-Skjern Kommunes anvisning.

#### *Vandforsyning*

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsy-ning. Lokalplanområdet vandforsynes fra Ringkø-bing-Skjern Forsyning A/S.

#### *Spildevandsplan*

Lokalplanområdet er omfattet af Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S's spildevandsplan.

#### *Elforsyning*

Lokalplanområdet el-forsynes af RAH Net A/S.

#### *Grundvand*

Lokalplanområdet er omfattet drikkevandsinteres-ser. Anvendelsen til ældrecenter udgør ikke en væ-sentlig risiko for grundvandet.

### **Trafikstøj**

#### *Støj fra vejtrafik*

Det skal sikres, at henholdsvis det indendørs og udendørs støjniveau fra vejen ikke oversiger Miljø-styrelsens vejledende grænseværdier.

Støjniveauet indendørs kan om nødvendigt sikres ved konstruktion, støjisolerende glas, facadeisole-ring o.l. Støjniveauet på udendørsopholdsarealer kan sikres ved at placere disse på den side af byg-ningen, der vender væk fra Holmegaardsvej.

Det vurderes ikke, at støj fra trafik vil påvirke lo-kalplanområdet over grænseværdierne.

### **Kirkeomgivelser**

#### *Rindum Kirke*

Der er indgået en aftale mellem det tidligere Ring-købing amtsråd og amtsfredningsinspektoret om, at udlægge beskyttelses zoner omkring Rindum Kirke. Lokalplanområdet er omfattet af beskyttelses zone III, hvor der må bebygges i op til 12,5 meter. Dette vil ikke have nogen betydning for nærværen-de lokalplan, hvor det tillades at bygge i en max højde på 8,5 meter.

### **Museumsloven, Arkæologi og skjulte for-tidsminder**

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og gra-ve fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven for-stået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller un-dersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortids-minde i et bestemt område; men ofte er fortids-mindeerne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at even-tuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger.

Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tid-ligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsmin-de først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, mens en arkæologisk un-dersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske un-dersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en ar-kæologisk forundersøgelse. Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden vi-dere gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersø-ges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så for-tidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemme-side: [www.riskmus.dk](http://www.riskmus.dk).

### **Miljøvurdering**

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og pro-grammer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer inde-holde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt na-turbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indehol-



der mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

### *Screening af lokalplanforslaget*

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Planafdelingen, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, pkt. 3.

### **Tilladelser eller dispensationer fra andre Myndigheder**

Der er ikke behov for dispensationer eller tilladelser fra andre myndigheder for at planen kan realiseres.

### **Servitutter**

Der er ingen eksisterende tilstandsservitutter, som overskrives af lokalplanen.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitut inden for lokalplanområdet som bør aflyses, da den er uaktuel. Servituten er dog ikke i modstrid med lokalplanens bestemmelser:

- 21.05.1919-943540-58, Fortegn. som adkomst f Ringkøbing – Nr. Omme banen mv.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreret i PlanstystemDK.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

*Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.*

*I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

**at** udlægge lokalplanens område til offentlige formål;

**at** sikre byggeri og anlægs indpasning i lokalområdet;

**at** sikre etablering af rekreativt grønt område;

**at** sikre gode tilkørselsforhold;

**at** sikre etablering af parkering, der betjener lokalplanområdet.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr. 11 samt del af 1a, 1fu og 89a, Nørby, Ringkøbing jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C, som vist på bilag 1 og 3.

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Anvendelse

Lokalplanen udlægger lokalplanens område til offentligt formål.

#### 3.2. Anvendelse, delområde A og B

Inden for delområderne A og B kan der etableres ældrecenter med tilhørende faciliteter.

#### 3.3. Anvendelse, delområde C

Delområde C må kun anvendes til grønt friareal.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

### 3.4. Tekniske forsyning

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

### 3.5. Opholdsarealer

De arealer, som på bilag 3 er markeret som grønne fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges.

Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke o.l. som understøtter anvendelse til friareal samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4.

## 4. Udstykning

*Ingen bestemmelser.*

*Hermed gælder udstykningsloven.*

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må højst udgøre 40.

### 5.2. Bygningshøjde

Bygninger må have en højde af max. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

### 5.3. Afstand til skel

Småbygninger må opføres i skel med en max. højde på 2,5 m. Den øvrige bebyggelse skal placeres min 2,5 m fra skel og bygningshøjden må max. være 1,4 m x afstanden til skel.

### 5.4. Bygningens tilpasning af terræn

Bebyggelsen skal i videst muligt omfang tilpasses det naturlige terræn.

### 5.5. Terrænregulering

Indenfor delområde A og B må der efter byggeordning ikke foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 m. Der må ikke foretages reguleringer i terræn nærmere end 1 m fra naboskel.

Inden for delområde C må der ikke foretages reguleringer af terrænet.



### 6. Bebyggelsens udseende

#### 6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal inden for lokalplanområdet fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

#### 6.2. Facader

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx træ, metal, sten og glaserede tegl.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer.

#### 6.3. Facadefarver

Facader kan gives farverne hvid, sort, grå, okker Creme, Okker Gul, Okker rød, Sienna Claire, terra di Sienna Brændt, Terra di Sienna Naturel, Umbra Brændt, Umbra Naturel og deres blanding med hvid og sort.



#### 6.4. Tage

Tage med mere end 10° hældning kan udføres med teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit). Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.

#### 6.5. Reflekterende tagmaterialer

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

#### 6.6. Solfangere

Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

#### 6.7. Affaldsbeholdere o.l.

Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

virker skæmmende for området.

### 6.8. Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 1,0 m tilbage i forhold til bygningens facade.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 m over bygningens tag.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningens tage eller facader.

### 6.9. Tekniske bygningsdele

Tekniske bygningsdele som fx. elevatorer, ventilation, klimaanlæg og solfangere med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

### 6.10. Skilte

Der kan indenfor lokalplanområdet opsættes henvisningsskilte til områdets funktioner og henvisningsskilt ved tilkørsel til lokalplanområdet.

Der kan ikke opsættes anden skiltning.

## 7. Ubebyggede arealer

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer - ikke mindst fælles opholdsarealer - disponeres på en hensigtsmæssig måde hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Ringkøbing-Skjern Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning. Henvendelse kan ske til Miljø & Natur, tlf. 9974 2424*

### 7.1. Fælles friareal

Der udlægges ét fælles friareal for hele lokalplanområdet indenfor delområde C, som angivet på kortbilag 3.

### 7.2. Beplantning

Beplantning inden for lokalplanområdet, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

#### Egnskarakteristiske træer er fx

Stilkeg/vintereg	<i>Quercus robur/quercus petraea</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Løn	<i>Acer platanoides</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Pil	<i>Salix alba m.fl.</i>
Seljerøn	<i>Sorbus intermedia</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Hæg	<i>Prunus padus</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Tjørn,	<i>engriflet Crataegus laevigata</i>
Hunderose m.fl.	<i>Rosa canina m.fl.</i>

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

*Vild æble  
Hassel*

*Malus sylvestris  
Corylus avellana*

### 7.3. Regnvandsbassin

Der kan i delområde C etableres et regnvandsbassin.

*Regnvandsbassinet kan etableres som et landskabsselement – fx i form af en lavvandet sø.*

### 7.4. Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

### 7.5. Belægning

P-pladser, veje, stier og fortove skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

*Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.*

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1. Veje

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Holmelunden, i princippet som vist på bilag 3.

*Holmelunden forløber i dag over en parkeringsplads. Tilkørslen kan placeres indenfor parkeringspladsen, således, at det område, som i dag udgøres af parkeringspladsen kan udnyttes hensigtsmæssigt fremover.*

### 8.2. Parkeringspladser

Der skal etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for ansatte, beboere og besøgende. Parkeringspladserne skal indrettes på egen grund.

Der skal dog mindst etableres:

- 1 p-plads pr. bolig på institutionen
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal

### 8.3. Stier

Der udlægges areal til sti a - b som vist på kortbilag 3 med en bredde på mindst 3 m.

### 8.4. Stier i delområde C

Der kan indenfor delområde C anlægges stiforbindelser efter behov.

### 8.5. Tilgængelighed

Alle færdselsarealer skal indrettes under hensyntagen til bevægelseshæmmede efter vejreglen "Færdselsarealer for alle" håndbog i tilgængelighed.

### 8.6. Belysning

Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede parkarmatu-

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

rer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

#### 9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rør-skabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

#### 9.3. Affaldsanlæg

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

#### 9.4. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

### 10. Miljø

*Ingen bestemmelser.*

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

### 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

#### 12.1. Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i form af fjernvarme efter Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S's anvisning.

*Byrådet er jf. planloven pligtig til at meddele dispensation herfor for ny bebyggelse, der opfylder byggelovens klassifikationskrav til lavenergibyggeri.*

#### 12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S's anvisninger.

#### 12.3. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer med beplantning eller belægning er givet et ordentligt udseende.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

### 12.4. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3 og 8.4.

### 12.5. Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige afværgeforanstaltninger, hvis støjgrænsen overstiger de vejledende grænseværdier.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### 13.1. Lokalplan nr. 01.125

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af nærværende Lokalplan 307, ophæves Lokalplan 01.125, for et område til offentlige formål og boligformål ved Holmegaardsvej i Ringkøbing By, vedtaget den 21.09.2005, for det område, der er omfattet af Lokalplan 307.

## 14. Servitutter

*Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanens bestemmelser.*

*Der er en forældet servitut, som kan være hensigtsmæssig at aflyse. Se servitutaftsnittet i redegørelsen.*

## 15. Retsvirkninger

### *Endelige retsvirkninger*

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af

*En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.*

*Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

---

# Vedtagelsespåtegning

## Lokalplan 307

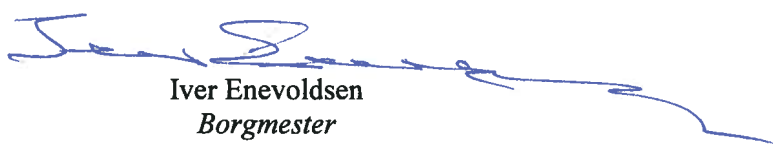
For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

---

### Vedtagelsespåtegning.

*Forslag til lokalplan.*

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 15. marts 2011.



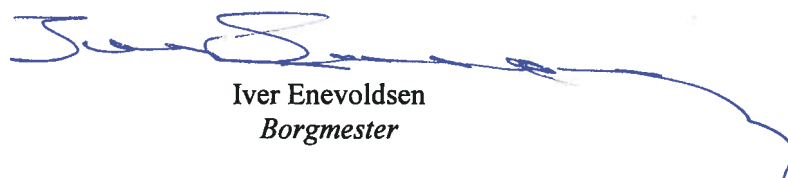
Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 21. juni 2011.



Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

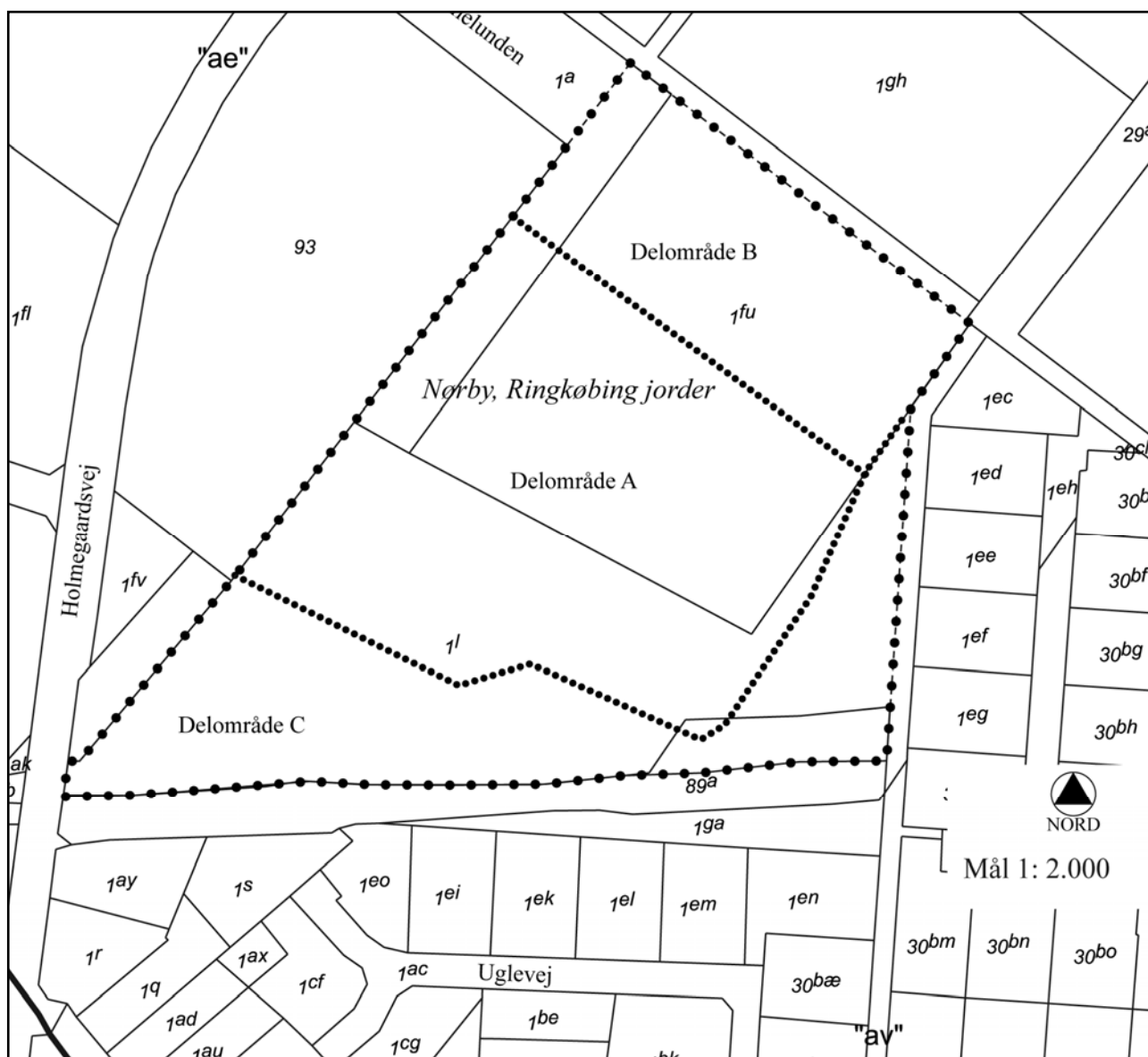
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 6. juli 2011.

Lokalplanen er i henhold til § 54 i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål ved Holmelunden, Ringkøbing



### Signaturforklaring

- • • • • Lokalplanafgrænsning
- ..... Delområdefrænsning
- Matrikelafgrænsning
- Umatrikulært stiareal



# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing



### Signaturforklaring

- • • • • Lokalplanafgrænsning
- — — Zone II, bygningshøjder max 8,5 m
- — — Zone III, bygningshøjde max 12,5 m

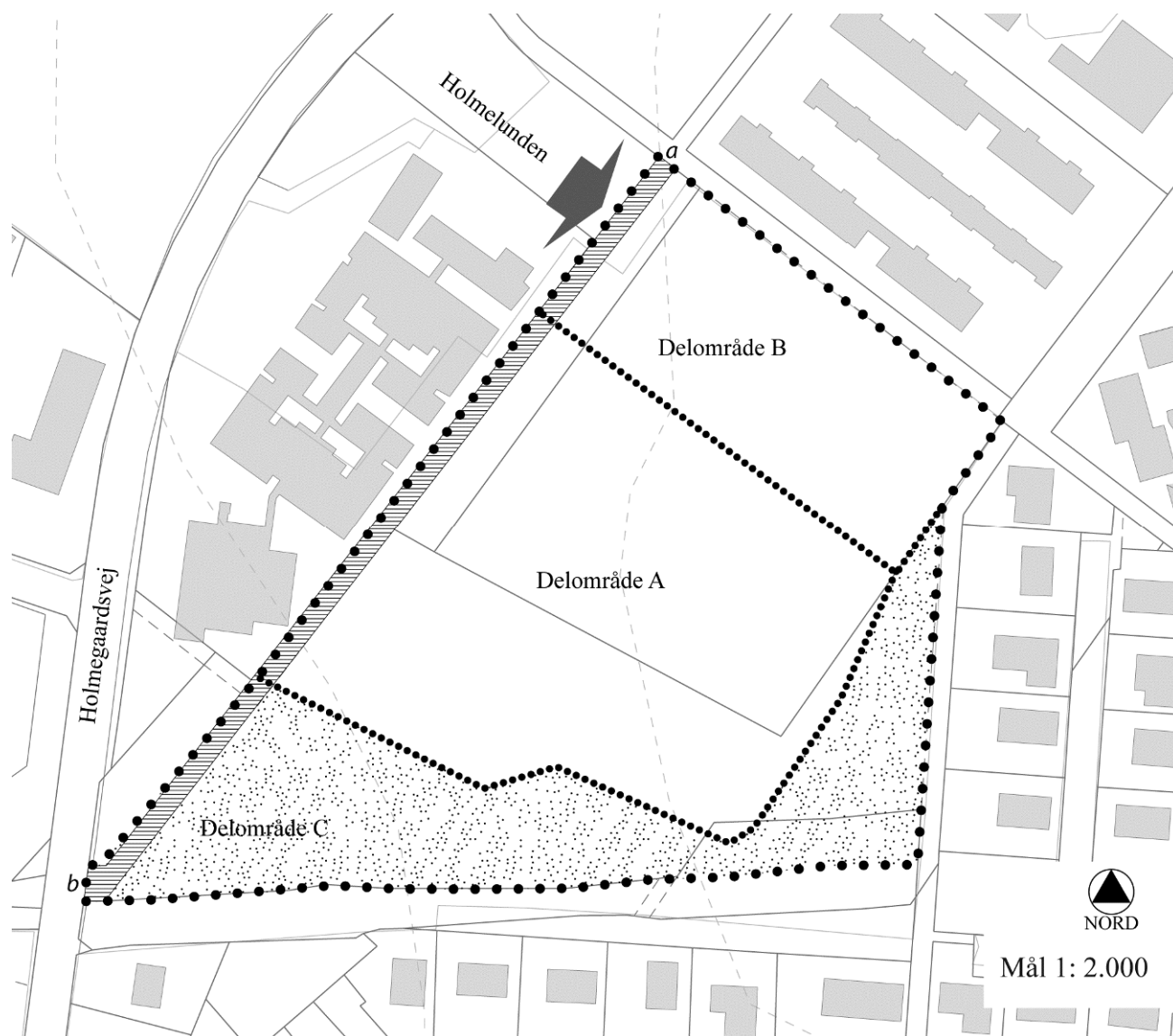
Lokalplanområdet ligger i kirkebeskyttelseszone III, se side 8 kirkeomgivelser.

Lokalplanområdet er omfattet af drikkevandsinteresser.

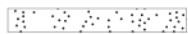

# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing



### Signaturforklaring

- • • • • Lokalplanafgrænsning
- • • • • Delområdeafgrænsning
- Matrikelgrænse
- a - b Sti
-  Grønt friareal
-  Til- og frakørsel



# Illustrationsskitse: Bilag 4

## Lokalplan 307

For et område til offentlige formål i form af ældrecenter ved Holmelunden, Ringkøbing

