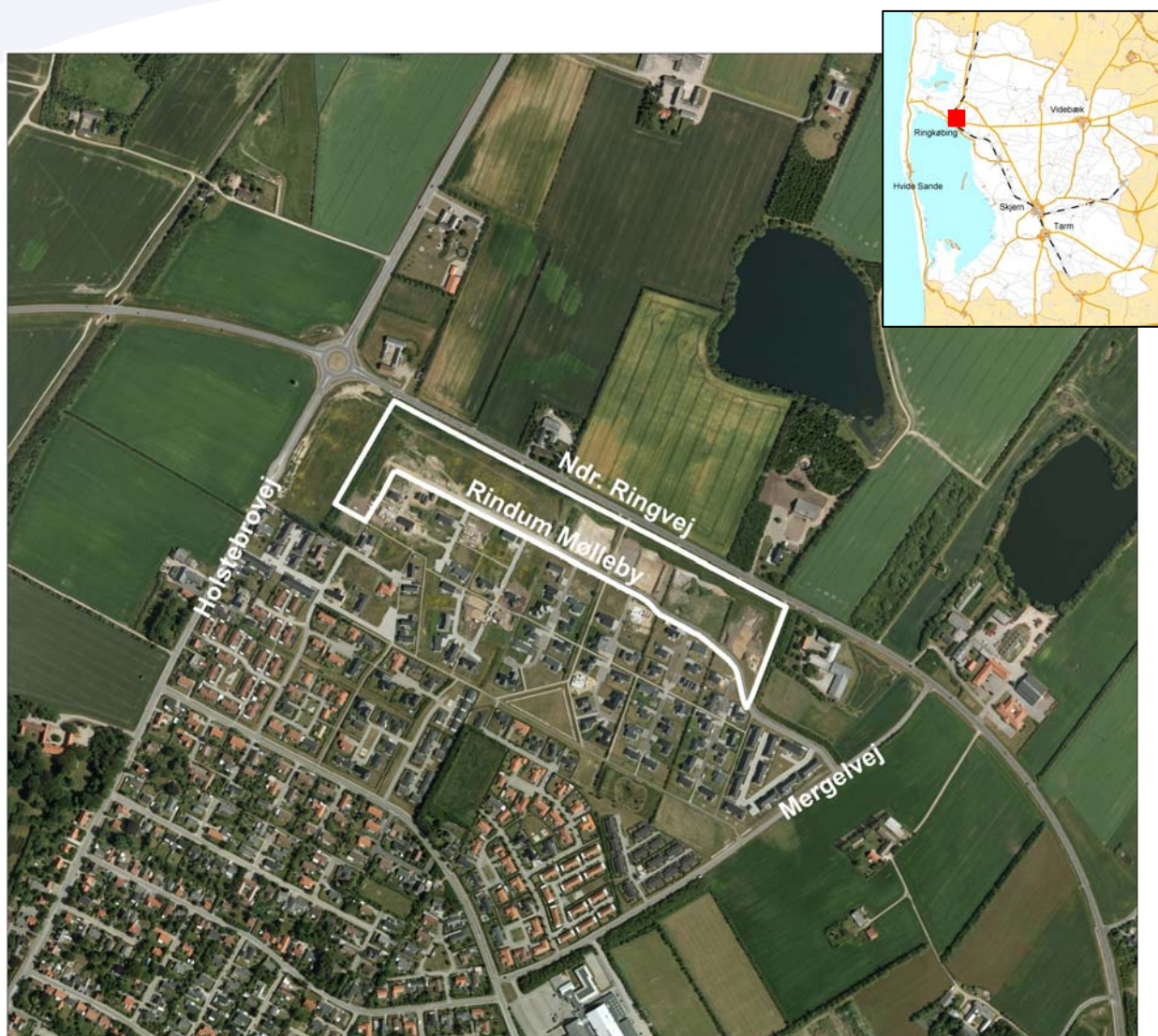


# Lokalplan nr. 336

For et område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

2. april 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s i samarbejde med  
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Toften 6  
6880 Tarm  
[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)  
Planlægger: Torben Jakobsen, tlf. 9974 1288

Forsidebilledet viser lokalplanområdet.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing



### Vejledning

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

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 6

Lokalplanens indhold ..... side 7

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 8

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder ..... side 10

Miljøvurdering ..... side 11

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 11

Servitutter ..... side 11

### Planbestemmelser

Indledning ..... side 13

1. Formål ..... side 14

2. Område og zonestatus ..... side 14

3. Arealanvendelse ..... side 14

4. Udstykning ..... side 15

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 16

6. Bebyggelsens udseende ..... side 17

7. Ubebyggede arealer ..... side 18

8. Veje, stier og parkering ..... side 20

9. Tekniske anlæg ..... side 22

10. Miljø ..... side 22

11. Grundejerforening ..... side 22

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 23

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 24

14. Servitutter ..... side 24

15. Retsvirkninger ..... side 24

Vedtagelsespåtegning ..... side 26

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen ..... side 26

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsskitse ..... Bilag 4



## Vejledning

### 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 nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, 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. 52

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.



# Redegørelse Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:1.000. Luftfoto optaget i 2010.

## Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er et ønske fra ejerne af området om at udvikle et nyt og spændende boligområde til brug for åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan nr. 01.123 for tidligere Ringkøbing Kommune. For at muliggøre intentionerne bag de udarbejdede udstykningsplaner for området, er det fundet nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan for området, idet den eksisterende lokalplan ikke muliggør opførelse af åben-lav boligbebyggelse.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 6. august 2012, at der kan igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Formålet med lokalplanen er således at muliggøre udvikling af et nyt boligområde, hvor der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden mv. for en nutidig bebyggelse.

På baggrund af indkomne indsigelser til lokalplanforslaget under den offentlige høring, er der foretaget ændringer af det oprindelige planforslag, som herefter har været sendt i en supplerende offentlig høring. Ændringerne omhandler lokalplanområdets

# Redegørelse

## Lokalplan 336

### Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

afgrænsning og vejforløbet af Rindum Mølleby. Lokalplanområdet er mindsket, idet matr.nr. 13z, Nørby, Ringkøbing Jorder er udgået, og Rindum Mølleby er gjort til en blind vej, hvorfra der er sti-forbindelse til Stenaldervej.

#### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Ringkøbing by og er således i overensstemmelse med principperne om at byudvikle ”indefra og ud”. Området er ca. 6,1 ha stort og beliggende i byzone.

Terrænet er jævnt for størstedelen af området og henligger i dag som ubenyttede græsarealer. I den nordlige del af området findes en støjvold i 3-4 meters højde. Volden er beklædt med græs og bidrager foruden som afskærmning for trafikstøj fra Ndr. Ringvej også som et rekreativt element i området.

Vejadgang til området sker fra øst af den eksisterende adgangsvej Mergelvej, som er forbundet med vejen Rindum Mølleby, der trafikforsyner den påtænkte bebyggelse samt den eksisterende boligbebyggelse syd for lokalplanområdet.

To eksisterende stier hhv. i midten af og i den østlige del af lokalplanområdet skaber forbindelse til Ndr. Ringvej og de eksisterende boligområder syd for lokalplanområdet.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af adgangsvejen Rindum Mølleby og et eksisterende boligområde i form af parcelhusbebyggelse. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et løbælte. Bag dette findes et ubebygget areal, som på sigt er tiltænkt anvendt til boliger, eventuelt til detailhandel. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Ndr. Ringvej og mod øst af en sti og et beplantningsbælte, der grænser op til en landbrugsejendom.



*Lokalplanområdet set fra nordvest mod sydøst. Den eksisterende støjvold ses til venstre i billedet.*



*Eksisterende sti set fra vejen Rindum Mølleby mod støjvold mod nord.*



*Eksisterende åben-lav boligbebyggelse syd for lokalplanområdet.*



# Redegørelse Lokalplan 336

## Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

### Lokalplanens indhold

#### *Disponering*

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder.

Delområde I og II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Der må desuden drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde. Dette sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.

Derudover udlægges arealer til fælles fri- og opholdsarealer samt sti- og vejforbindelser.

#### *Anvendelse*

Lokalplanen sikrer, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Hele området er forbeholdt åben-lav boligbebyggelse. Der udlægges samtidig arealer til fælles fri- og opholdsarealer.

#### *Udstykning*

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på Bilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan. Planen åbner mulighed for udstykning af 17 parcelhusgrunde i delområde I og 12 parcelhusgrunde i delområde II indenfor fastsatte byggeområder.

Byggeområderne sikrer, at ny bebyggelse placeres udenfor områder af arkæologisk interesse.

Ingen grund til åben-lav boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.

#### *Arealforbrug*

Ringkøbing har over 8.000 indbyggere, og den gennemsnitlige grundstørrelse må ifølge Kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> inkl. areal til veje, fælles fri- og opholdsarealer legepladser o.lign. Den gennemsnitlige grundstørrelse på 1000 m<sup>2</sup> kan med nærværende lokalplan ikke overholdes. Dette skyldes, at der indenfor lokalplanområdet findes arealer af arkæologisk interesse samtidig med, at jorden i store dele af lokalplanområdet i forbindelse med arkæologiske undersøgelser er blevet porøs og uegnet til at blive bebygget. Disse forhold imødegås ved at udlægge byggeområder.

Desuden er lokalplanområdet tidligere udlagt til boligområde i forbindelse med Lokalplan nr. 01.123, hvor der kun er udlagt et bælte til fælles fri- og opholdsarealer indenfor nærværende lokalplanområde. Det vurderes derfor, at behovet for udlægges yderligere fælles fri- og opholdsarealer er nødvendigt.

#### *Bebyggelse*

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende omfanget og ydre fremtræden af bebyggelse for at sikre indpasning til de omkringliggende omgivelser. Byggeområder og byggelinier sikrer, at ny bebyggelse placeres udenfor arealer af arkæologisk interesse. På hver grund må der kun bygges og indrettes én bolig. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

#### *Trafik*

Den fremtidige vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra den eksisterende vej Rindum Mølleby. Rindum Mølleby udlægges som en blind vej, der afsluttes med de nye veje G-G. Samtidig åbnes der med lokalplanen mulighed for etablering af nye interne veje med udkørsel til Rindum Mølleby. De nye interne veje udlægges som private fællesveje. Rindum Mølleby er i den eksisterende Lokalplan nr. 01.123 udlagt som privat fællesvej og vil forblive som privat fællesvej.

På vejen Rindum Mølleby skal der som minimum etableres to hastighedsdæmpende foranstaltninger. Eksempler omfatter bump, anden eller forhøjet belægning, indsnævring af kørebanen o.lign.

Med lokalplanen sikres det, at de eksisterende stier i delområde II bevares, hvormed forbindelsen til Ndr. Ringvej og boligområderne syd for lokalplanområdet bibeholdes. Desuden skabes der med ny stiforbindelse i forlængelse af den nye vej G-G forbindelse til boligområdet ved Stenaldervej.

#### *Landskab og beplantning*

Bebyggelsen indenfor delområde I og II er tilpasset den eksisterende støjvold. Indenfor delområde II udlægges der arealer til fælles fri- og opholdsarealer.

Langs de interne veje og stier og på fælles fri- og opholdsarealer skal der plantes egnstypiske løvfældende træer.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 336

### Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

#### *Klimatilpasning og Lokal Afledning af Regnvand (LAR)*

For at sikre området mod oversvømmelse fra voldsomme regnskyl vil lokalplanområdet blive separatloakeret.

Lokalplanen indeholder desuden tiltag, som kan medvirke til, at overfladevand nedsives lokalt samt forsinkes.

Arealer, der udlægges til vej indenfor delområde II, skal foruden kørebane også indeholde område med rabat og areal til håndtering af overfladevand f.eks. i form af regnvandsbassiner. Det er desuden tilladt at etablere et regnvandsbassin på egen grund og at lade bebyggelsen opføre med grønt tag.

Ligeledes er der i lokalplanen fastsat en befæstelsesprocent på den enkelte grund på maksimum 40 %. Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

#### *Grundejerforening*

Lokalplanen fastsætter ikke nærmere bestemmelser om etablering af grundejerforening, da bestemmelserne herom ikke ophæves i den gældende Lokalplan 01.123.

Grundejere indenfor nærværende lokalplanområde vil fortsat være omfattet af Lokalplan nr. 01.123 for så vidt angår bestemmelserne omkring grundejerforening. Ifølge Lokalplan nr. 01.123 skal grundejerforeningen bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder støjvoldenden, private fællesveje, stier, grøfter og beplantning indenfor lokalplanens område.

Den eksisterende Lokalplan nr. 01.123 indeholder bestemmelser for oprettelse af tre grundejerforeninger for områderne A, B og C.

Nærværende lokalplanområdes delområde I er beliggende indenfor område A, mens delområde II er beliggende indenfor område B.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### **Forholdet til kysten**

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

For al planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere skal der i lokalplanen for kystnærhedszonen – jf. Planlovens § 16 stk. 4 – redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer.

Med nærværende lokalplan åbnes der mulighed for opførelse af boliger i form af åben-lav bebyggelse med en maks. højde på 8,5 meter. Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri samt bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, hvilket er medvirkende til at sikre ny bebyggelse tilpasses de omkringliggende boligområder.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan er af mindre betydning, idet området er beliggende i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bydannelse.

Det vurderes på baggrund heraf, at den visuelle påvirkning af det omgivende byggeri ikke bliver væsentlig.

#### **Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse**

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Desuden findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor eller i umiddelbar tilknytning til lokalplanområdet.

#### **Kommuneplanen**

Kommuneplan 2009-2021 er blevet vedtaget af byrådet den 16. november 2010 og gældende fra offentliggørelsen.

Ringkøbing by er udpeget som en af fire hovedcenterbyer i kommunen, og det er primært her, at byvæksten skal prioriteres. Ny byvækst skal ifølge Kommuneplan 2009-2021 fortrinsvis foregå i de ydre dele af Ringkøbing by i to retninger. Området nord for lokalplanområdet og Ndr. Ringvej er i kommuneplanen udpeget som et byudviklingsområde. Det er et anderledes spændende og attraktivt byudviklingsområde omkring vandfyldte mergelgrave med en enestående natur omkring. På sigt vil



# Redegørelse Lokalplan 336

## Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

lokalplanområdet dermed ikke længere være det yderste af byen.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 36bo002 og 36bo003.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Rammeområde 36bo002 fastsætter, at bebyggelse må opføres som tæt-lav bebyggelse og som etagebebyggelse.

Boligbebyggelse inden for rammeområde 36bo003 må ikke opføres i mere end én etage med udnyttet tagetage, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen. Det nye rammeområde betegnes 36bo0134 og fastsætter, at åben-lav boligbebyggelse kan opføres i to etager, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30.

Kommuneplantillæg 52 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

### Lokalplan nr. 01.123

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 01.123 for et område til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål syd for Ndr. Ringvej (vej Holstebrovej og Mergelvej) i Rindum, Ringkøbing – tidligere Ringkøbing Kommune. Lokalplanen er fra 2005 og blev udarbejdet ud fra et ønske om at kunne opføre bl.a. tæt-lav boligbebyggelse.

Ved byrådets vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af Lokalplan nr. 01.123 som nærværende lokalplan dækker, dog undtaget er bestemmelserne omkring grundejerforening. Den del, der erstattes, omfatter ejendommene matr.nr. del af 12v, 13al, 12ba, 12u, 15cg og del af vejareal ”au” og del af 12aø, Nørby, Ringkøbing Jorder.

Grundejere inden for nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan nr. 01.123 for så vidt angår bestemmelserne omkring grundejerforening. Ifølge Lokalplan nr. 01.123 skal grundejerforeningen bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og

fællesanlæg, herunder støjvoldenden, private fællesveje, stier, grøfter og beplantning inden for lokalplanens område.

### Miljøforhold

#### Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Lokalplanområdet er ifølge Kommuneplan 2009-2021 udlagt i et forsyningsområde med fjernvarme. Byrådet skal dog meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der ønskes opført som lavenerghuse.

#### Vandforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

#### Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Området ligger inden for Ringkøbing Vandværks forsyningsområde.

Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet eller vandforsyningen.

#### Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Lokalplanområdet er beliggende i et område med separatkloakering, hvilket betyder, at regnvand og spildevand afledes i adskilte rør.

Selvom ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede kloaksystem, åbner lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelse med grønne tage, at etablere regnvandsbassiner på egen grund samt regnvandsanlæg langs interne veje. Sammen med de fastsatte grænser for befæstelsesgrad er disse initiativer, der kan medvirke til, at kloaknettet belastes i et mindre omfang med overfladevand.

#### Brandhaner

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 336

### Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

#### *Jordforurening*

Der er pt. ikke registreret arealer indenfor området, som er forurenet eller muligvis forurenet i henhold til Lov om forurenet jord.

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (Lov om forurenet jord nr. 1427 af 4. december 2009) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurenet.

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 rettelselser.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

#### *Renovation*

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”. Yderligere oplysninger findes på [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk) eller på tlf. 9974 2424.

#### *Trafikstøj*

Der blev i 2009 og 2010 udført trafiktællinger på Ndr. Ringvej. Antallet af køretøjer på døgnbasis steg fra 4.314 til 4.476 mellem de to tællinger. Det vurderes, at støjniveauet fra trafikken på Ndr. Ringvej ikke giver anledning til etablering af yderligere støjskærmende foranstaltninger end den eksisterende vold.

Der blev i 2009 udført trafiktælling på Mergelvej. Antallet af køretøjer på døgnbasis over hele året var 926. Det vurderes, at støjniveauet fra trafikken på

Mergelvej ikke giver anledning til etablering til støjskærmende foranstaltninger, dels på grund af afstanden hertil, dels fordi der findes et eksisterende beplantningsbælte øst for lokalplanområdet som også virker støjdæmpende.

#### **Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder**

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Indenfor delområde I er der endnu ikke foretaget arkæologiske forundersøgelser. For at sikre at eventuelle 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 tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Indenfor delområde II er der forud for udarbejdelse af udstykningsplanen blevet udført arkæologiske forundersøgelser og udgravninger. Der er fundet en ikke-udgravet jernalderplads, som skal friholdes for bebyggelse samtidig med, at der indenfor arealet ikke må foretages ændringer, som går dybere end det eksisterende muldrag, dvs. 30-40 cm. Arealet udlægges derfor i lokalplanen som fælles fri- og opholdsareal. Desuden er der flere områder af arkæologisk interesse indenfor delområde II, hvorfor der udlægges byggeområder, hvor ny bebyggelse skal placeres indenfor. Det er tilladt at holde have

# Redegørelse Lokalplan 336

## Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

udenfor byggeområderne og dermed ovenpå områderne af arkæologisk interesse.

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

### Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde 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 indeholder 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, stk. 2.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af boligbyggeriet.

De mulige positive effekter af planernes realisering knytter sig hovedsagligt den mindre intensive udnyttelse af området med åben-lav boligbebyggelse i forhold til de eksisterende intentioner for området indskrevet i den eksisterende lokalplan. Planerne tager ligeledes bedre hensyn til områdets arkæologiske forhold ved at udlægge byggeområder.

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

### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

#### Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

#### Servitutter

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 f.eks. 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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

#### **Matr.nr. 12ba, Nørby, Ringkøbing Jorder**

Tinglyst: 02.03.2009

Titel: Dok om beplantningsbælte i 3 m bredde mv  
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Deklarationen omhandler krav om etablering af beplantningsbælte langs østskel af 12ba.

#### **Matr.nr. 12u, 12v og 15cg, Nørby, Ringkøbing Jorder**

Tinglyst: 09.12.1954

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.  
Påtaleberettiget: Ringkøbing Byråd

Deklarationen omhandler en drænledning, der har mistet sin betydning.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

**Matr.nr. 12v og 15cg, Nørby, Ringkøbing Jorder**

Tinglyst: 14.07.1988

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning

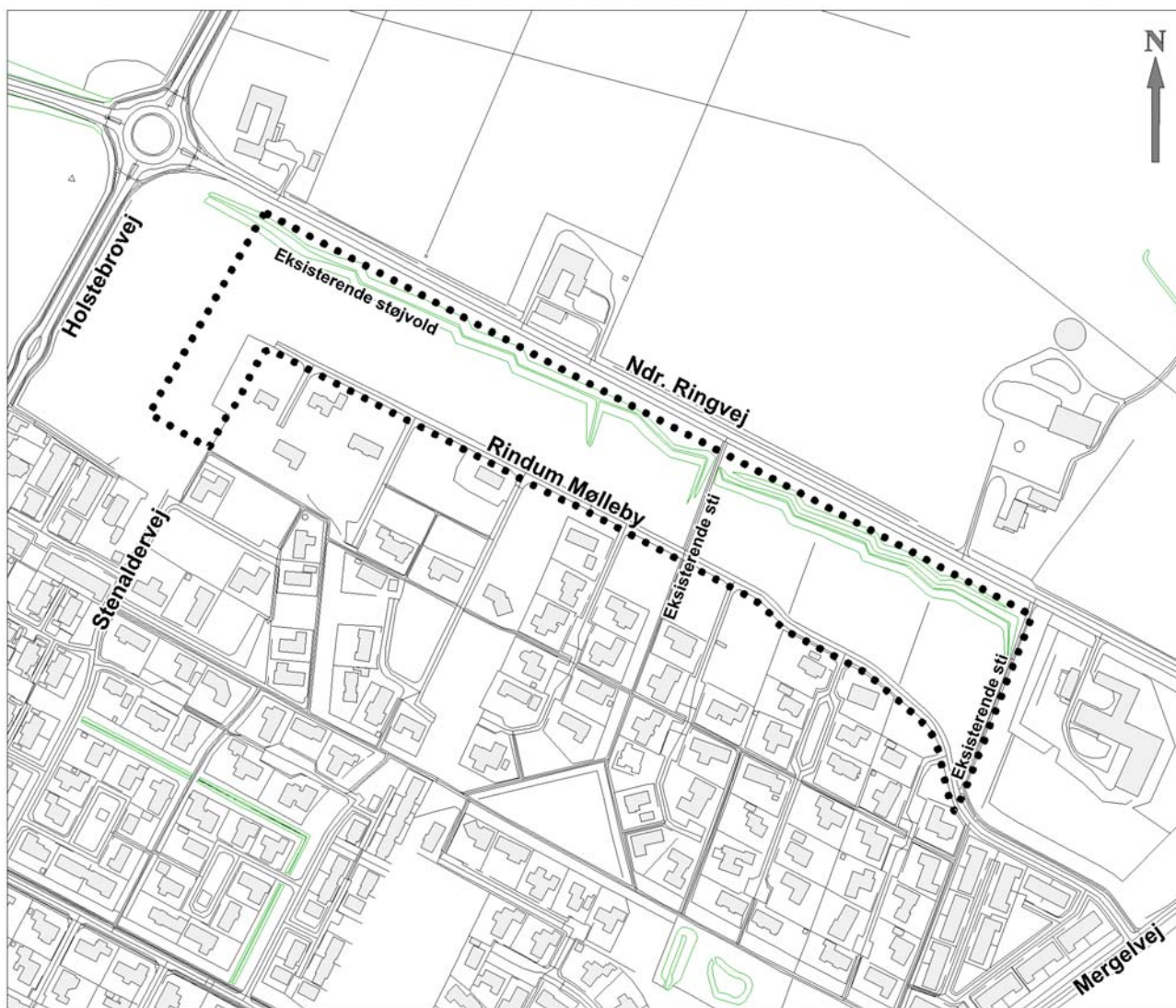
Deklarationen omhandler en kloakledning beliggende langs vestskellet af 15cg.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.

### 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 registreres i PlansystemDK.  
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 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

**at** sikre at området kun må anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,

**at** fastsætte principper for områdets udstykning,

**at** sikre håndtering af overfladevand i forhold til klimatilpasning,

**at** sikre etablering af fælles fri- og opholdsarealer,

**at** sikre varetagelse af områdets arkæologiske interesser.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

*Lokalplanområdet er ca. 6,1 ha.*

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. del af 12v, 13al, 12u, 12ba, 15cg og del af vejareal "au" og del af 12aø, Nørby, Ringkøbing Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Inddeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde I og II, som vist på *Bilag 3*.

*Delområde I er ca. 2,9 ha.*

*Delområde II er ca. 3,2 ha.*

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde I og II

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

#### 3.2. Generelle bestemmelser

Der må drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af bolig-

*En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

### Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

område, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke op sættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt;
- virksomheden ikke håndterer eller opbevarer stoffer, der ved nedsivning kan forurene grundvandet.

*tilknytning til den enkelte bolig.*

#### 3.3.

Inden for lokalplanområdet må der kun opføres helårsboliger og boligen må ikke anvendes til ferieformål/ferieudlejningsbolig.

*Byrådet er indstillet på at give tilladelse til, at en helårsbolig må anvendes som bolig nr. 2 til periodevis ophold for ejeren og dennes familie.*

#### 3.4.

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

*Bestemmelsen sikrer, at parcelhusområdet ikke ændres til f.eks. tæt-lav boligområde eller opdeles i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser og garager- og udhusbebyggelse.*

#### 3.5. Tekniske anlæg

Inden for delområderne kan der etableres tekniske anlæg, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin mv.

#### 3.6. Fælles fri- og opholdsarealer

De arealer, som på Bilag 3 er vist som fælles fri- og opholdsarealer, må ikke bebygges. Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

## 4. Udstykning

#### 4.1. Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med de principper, der fremgår af Bi-

*Ved i "princippet" forstås, at udstykningen kan justeres i forbindelse med den endelige udstykning. Større*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

lag 3.

Der må ikke udstykkes grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>, dog må fælles fri- og opholdsarealer, tekniske anlæg mv. udstykkes med en mindre grundstørrelse.

*ændringer kan kun laves på baggrund af en dispensation eller ny lokalplan.*

*Den retningsgivende udstykningsplan muliggør udstykning af i alt 29 grunde.*

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1. Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggeområderne, som er vist på Bilag 3.

*Bestemmelsen sikrer, at ny bebyggelse ikke opføres indenfor områder af arkæologisk interesse samt på jord, der i forbindelse med arkæologiske udgravninger, er blevet porøs.*

*Der kan anlægges have udenfor byggeområderne.*

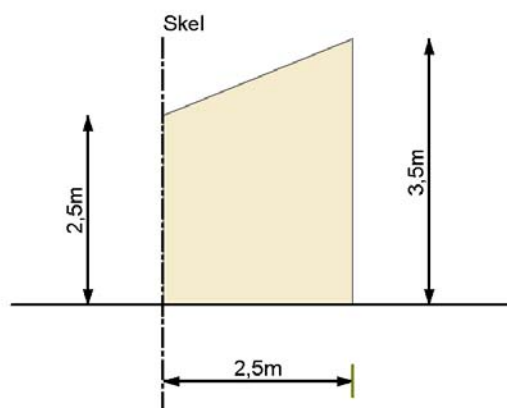
#### 5.2. Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure o.lign. skal opføres indenfor byggeområderne.

Drivhuse, legehuse o.lign. mindre bygninger må opføres udenfor byggeområderne.

Disse bygninger må opføres i maks. 1 etage.

Disse bygninger må kun opføres i eller nærmere vej/sti/naboskel end 2,5 meter, når længden i vej/sti/naboskel ikke overstiger 12 meter, og højden i en afstand af 2,5 meter fra skel ikke overstiger 3,5 meter. Højden i skel må ikke overstige 2,5 meter. Se skitse.



*Skitse af garage, carporte o. lign. mindre bygninger i naboskel/stiskel*

#### 5.3. Etager og bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan dog have en større højde.

Hovedbebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra skel mod naboejendom og sti og højden må ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

#### 5.4. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.



#### 5.5. Terrænregulering

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

Derudover må der ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 meter.

#### 6. Bebyggelsens udseende

##### 6.1. Generelt

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, 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.*

##### 6.2. Facader

Facader skal udføres som blank mur af tegl, pudset eller vandskuret, samt betonelementer med glat overfladestruktur el.lign. som er malet eller indfarvet.

Herudover må der anvendes træ eller gennemfarvet pladebeklædning.

Døre, vinduer og facadebeklædninger må ikke udføres i plastmateriale.

Garager, carporte, mindre bygninger til udhusformål samt mindre bygningsdele må også udføres i andre materialer, når disse har en overfladebehandling.

##### 6.3. Tage

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45°.

Bygninger i 2 etager må ikke udføres med traditionelt saddeltag.

*Tage på en to-etagers bygning må ikke udføres med traditionelt saddeltag, men skal udføres med tage, der syner flade, med ensidig taghældning, med asymmetrisk saddeltage el.lign.*

Mindre bygningsdele i to etager, f.eks. et indgangsparti, kan udføres med saddeltag.

##### 6.4. Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres med tagsten, tegl eller beton, af tagpap, skifer og naturskifer og zink eller som mos-sedum tage (forskellige sorter af stener og mos).

*Muligheden for grønne tage medvirker til at regnvand forsinkes og fordampes.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

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

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solceller og solfangere. Glansværdien må være maks. 30 % og refleksionsværdien må være maks. 2,5 %.

### 6.5. Solfangere/solceller

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solfangere/solcelleanlæg skal etableres parallelt med tagfladen.

Solfangere/solcelleanlæg må maks. udgøre halvdelen af tagfladen, dog maks. 50 m<sup>2</sup>.

### 6.6. Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

*Bestemmelsen indebærer bl.a. at der ikke må anvendes, reflekterende, glaserede tagsten.*

*Bestemmelsen gælder også for tage på garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser mv.*

*Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage skal der søges byggetilladelse.*

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1. Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

### 7.2. Fælles fri- og opholdsarealer

Der udlægges arealer til fælles fri- og opholdsarealer, som vist på *Bilag 3*.

Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med egnstypiske løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

Ren- og vedligeholdelse af fælles fri- og opholdsarealer skal til enhver tid varetages af den i bemærkningerne til § 11 nævnte grundejerforening.

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde, fælles fri- og opholdsarealer o.lign. skal anlægges og vedligeholdes som haveareal.

### 7.3. Befæstelsesgrad

Befæstelsesprocenten på den enkelte grund til bo-

*Bestemmelsen er med til at sikre, at regnvand kan*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

### Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

ligformål må ikke overstige 40. Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

*nedsive lokalt.*

#### 7.4. Oplag

Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler o.lign. eller ophobes nogen form for affald.

#### 7.5. Støjvold

Den eksisterende støjvold mod Ndr. Ringvej i lokalplanområdets nordlige del og som vist på *Bilag 3* skal bevares.

*Støjvolden fungerer både som et grønt, rekreativt element og som støjafskærmning for Ndr. Ringvej.*

Dog må støjvolden reduceres i forbindelse med udstykning nord for det tinglyste beplantningsbælte.

#### 7.6. Hegn og beplantning

Hegn mod veje, stier og fælles friarealer skal etableres som levende hegn. Hegn skal placeres på egen grund. Hegn skal placeres min. 40 cm fra skel.

Hegn mod naboer skal etableres i skel som levende hegn. Hegn skal vedligeholdes på begge sider af den af pågældende grundejer.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med maks. højde som det levende hegn, dog maks. 1,8 m. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.

#### 7.7. Beplantning langs veje og stier

Langs alle veje og stier kan der plantes egnstypiske løvfældende træer.

Træerne skal fremstå opstammede.

#### 7.8. Regnvandsbassiner

Der kan på egen grund og fælles fri- og opholdsarealer etableres regnvandsbassiner.

*Bestemmelsen er med til at sikre, at regnvand kan nedsive lokalt. Regnvandsbassinerne kan samtidig fungere som et rekreativt element i området.*

#### 7.9. Beplantningsbælter

Det tinglyste beplantningsbælte på 3 meter, som vist på *Bilag 2*, skal respekteres. Beplantningsbæltet kan forlænges mod nord, som vist på *Bilag 3*.

Der udlægges arealer til yderligere beplantnings-

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

bælter, som vist på *Bilag 3*.

### 8. Veje, stier og parkering

#### 8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Rindum Mølleby, som vist på *Bilag 3*.

#### 8.2. Veje og vendepladser

Vej A-A (Rindum Mølleby) skal udlægges som en blind vej i en bredde af 10 m og anlægges i en bredde af 7 m, som vist på *Bilag 3*.

Interne veje B-B, C-C, D-D, E-E, F-F og G-G skal udlægges i en bredde på 10 m og med en kørebanebredde på min. 5,0 m, som vist på *Bilag 3*.

Vej C-C skal udformes efter følgende vejprofil og som vist på skitsen:

- 3,0 m til rabat og areal til håndtering af overfladevand
- 5,0 m kørebane
- 2,0 m rabat med beplantning og græsareal

Vej C-C skal afsluttes med vendepladser i en udlægsbredde af min. 14x14 meter og en anlægsbredde af min. 12x12 meter. Dog kan der etableres runde vendepladser med en udlægsdiameter på min. 22 meter og en anlægsdiameter på min. 18 meter.

Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én overkørsel.

Fra den enkelte ejendom må der ikke etableres direkte adgang til vej A-A (Rindum Mølleby) eller til vej B-B.

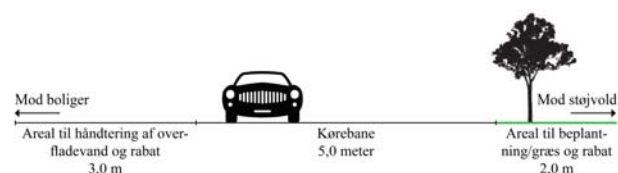
#### 8.3. Oversigtslinier

Ved de interne vejes tilslutning til vej A-A (Rindum Mølleby) pålægges oversigtslinier på min. 2,5x95 m.

Den største højde i oversigtsarealet er 1,0 m.

På oversigtsarealerne har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1,0 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

*Alle veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.*



*Vejprofil C-C*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

### 8.4. Vejes belægning og inventar

Veje B-B, C-C, D-D, E-E, F-F og G-G skal indrettes som enten stilleveje eller opholds- og legeområder. De skal derfor med belægning og inventar indrettes således at hastigheden nedsættes, samtidig med at vejanlægget virker harmonisk og indbydende.

På vejen A-A (Rindum Mølleby) skal der som min. etableres to hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Indenfor delområde II skal der fra parkeringsarealer, interne veje og manøvrearealer etableres afløbsanlæg til opsamling af overfladevand.

### 8.5. Parkering

Der skal etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og større både.

### 8.6. Stier

Eksisterende stier a-a og b-b, som vist på *Bilag 3*, skal bibeholdes. Desuden udlægges areal til sti c-c i en bredde af 3 m, som vist på *Bilag 3*.

Dog må der etableres overkørsel over stien b-b i forbindelse med anlæggelse af vej C-C.

### 8.7. Byggelinier

Langs Ndr. Ringvej pålægges en byggelinie på 35 meter målt fra vejmidten, som vist på *Bilag 3*.

Langs veje B-B, C-C, D-D, E-E, F-F og G-G pålægges en byggelinie på 2,5 meter målt fra vejskel, som vist på *Bilag 3*. Dog kan denne fraviges ved indkørsler således, at byggelinien her er 5,0 meter.

Langs vej A-A (Rindum Mølleby) pålægges en byggelinie på 5,0 meter målt fra vejskel.

### 8.8. Belysning

Armatur til belysning af veje, stier og fællesarealer skal fremstå med samme udformning, men tilpasset den enkelte funktion. Der må ikke etable-

*Efter færdselsloven er der muligheder for at gøre boligvejene mere fredelige ved at omdanne dem til område med fartdæmpning – de såkaldte stilleveje – eller opholds- og legeområder ved en trafiksanering efter Færdselslovens § 40.*

*Eksempler på hastighedsdæmpende foranstaltninger omfatter bump, anden eller forhøjet belægning, indsnævringer af kørebanen o.lign.*

*Garager, carporte o.lign. medregnes som p-pladser.*

*Stien c-c ligger i forlængelse af vej G-G og skaber forbindelse til boligområderne syd for lokalplanområdet.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

res unødvendig kraftig belysning eller høj belysningskilde.

Belysning af veje, stier og fællesarealer skal udføres med armaturer med nedrettet lyskilde, som er rettet mod det, de skal oplyse. Armaturerne skal være sådan udformet, at selve lyskilden ikke er synlig på afstand.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

#### 9.2. Antenner og paraboler

Udvendige antenner og paraboler må ikke monteres højere end 1,20 m over terræn. Paraboler over 100 cm i diameter kræver byggetilladelse eller anmeldelse.

#### 9.3. Minivindmøller

Der må ikke etableres minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

### 10. Miljø

*Ingen bestemmelser.*

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

*Den eksisterende Lokalplan nr. 01.123 indeholder bestemmelser for oprettelse af tre grundejerforeninger for områderne A, B og C.*

*Nærværende lokalplanområdes delområde I er beliggende indenfor område A, mens delområde II er beliggende indenfor område B.*

*Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af Lokalplan nr. 336 ophæves den del af Lokalplan nr. 01.123, som nærværende lokalplan omfatter. Undtaget er bestemmelserne omkring grundejerforening jf. pkt. 13. Dette indebærer, at grundejere indenfor nærværende lokalplanområde er omfattet af Lokalplan nr. 01.123 for så vidt angår bestemmelserne omkring grundejerforening. Ifølge Lokalplan nr. 01.123 skal grundejerforeningen bl.a. forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder støjvolden, private fællesveje, stier, grøfter og beplantning indenfor lokalplanens område.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

*Lokalplan 01.123 indeholder følgende bestemmelser vedrørende grundejerforening:*

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

*11.2 De enkelte grundejerforeninger skal senest oprettes, når 25% af de udstykkede grunde inden for den enkelte grundejerforenings område er solgt.*

*11.3 Den enkelte grundejerforening skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.*

*11.4 Den enkelte grundejerforening skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig og optage en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.*

*11.5 Den enkelte grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fælles arealer og fællesanlæg såsom bilvask- og affaldssorteringspladser, private fællesveje, private stier, fælles friarealer, beplantninger, grøfter og øvrige vandløb samt fælles radio- og TV-antenneanlæg.*

*11.6 Den enkelte grundejerforening skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.*

*11.7 Den enkelte grundejerforenings vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet."*

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

### 12.1. Vandforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug, før den er tilsluttet den almene vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

### 12.2. Spildevand

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug, før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

*Lokalplanområdet er udlagt i et område med separat-kloakering.*

*Det er tilladt for den enkelte grundejer at etablere løsninger til lokal afledning af regnvand i form af regnvandsbassiner og grønne tage.*

### 12.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med tilslut-

*Planloven § 19, stk. 4:*

*Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt var-*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

nings- og forblivelsespligt.

*meforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavener-gibebyggelse, jf. § 21a.*

*Planloven § 21a:*

*Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavener-gibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.*

### 12.4. Elforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug før den er tilsluttet elforsyning efter gældende regler for den almene elforsyning.

### 12.5. Veje

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før adgangs-veje, som anført under lokalplanens punkt 8.2, er anlagt.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### 13.1. Lokalplan nr. 01.123

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 336 ophæves Lokalplan nr. 01.123 for det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 336 – undtaget er dog bestemmelserne om grundejerforening.

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan 01.123 delvist aflyst.*

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

## 15. Retsvirkninger

### *Midlertidige retsvirkninger*

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

*Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.*

Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørel-

*Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

sen.

### *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 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.

*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 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

---

### Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 20. november 2012.



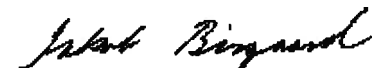
Iver Enevoldsen  
Borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
Kommunaldirektør

### Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2. april 2013.



Jakob Bisgaard  
fagchef



Ole Kamp

formand for Teknik- og Miljøudvalget

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

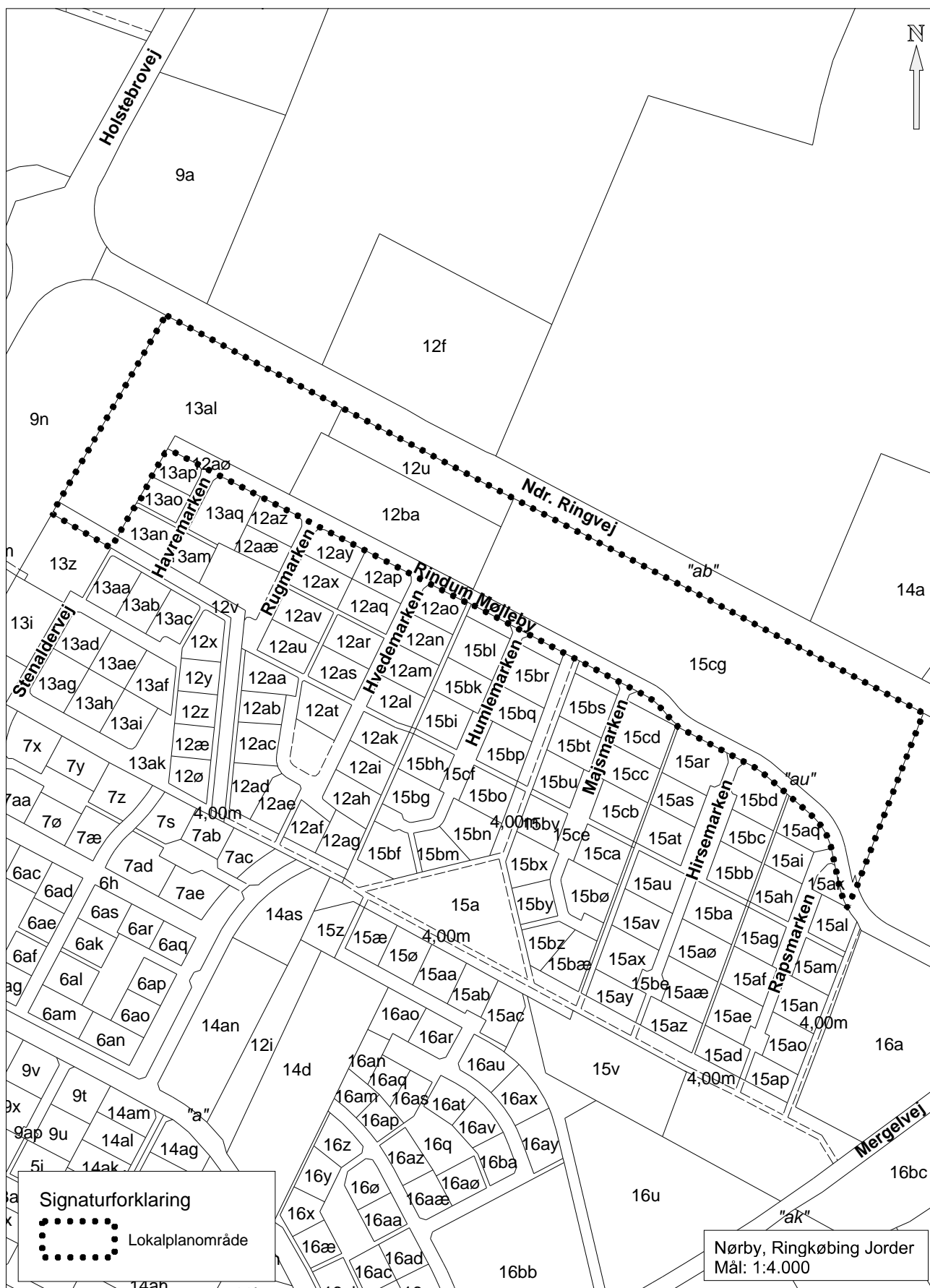
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 4. april 2013.

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

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing





# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing

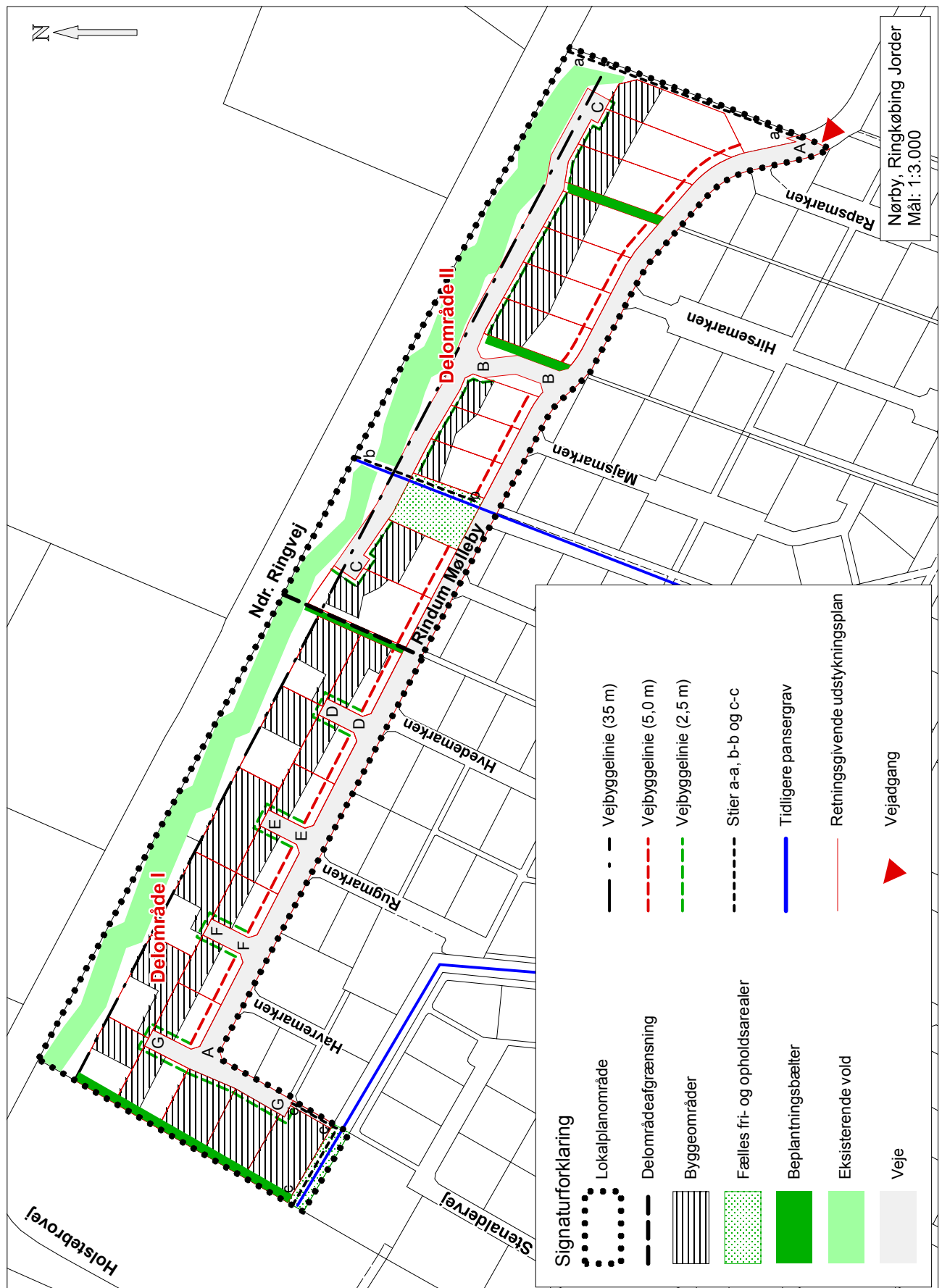




# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing



# Illustrationsskitse: Bilag 4

## Lokalplan 336

Område til åben-lav boligformål, Rindum Mølleby, Ringkøbing



*Illustrationsskitse for delområde II.*