

Forslag til

Lokalplan nr. 501

for et område til centerformål
ved Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



Ortofoto GeoDanmark

Ringkøbing-Skjern Kommune

Dd-mm-2023

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektører A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 501 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Planlægger: Nanna Fredslund Jensen, tlf. 9974 1346

Forsidebilledet viser et oversigtskort over lokalplanområdet og Ringkøbing.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	8
Miljøforhold	10
Miljøvurdering.....	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
Servitutter.....	12

Bestemmelser

Indledning	14
1. Formål	16
2. Område og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	16
4. Udstykning	17
5. Bebyggelsens placering og omfang	17
6. Bebyggelsens udseende	18
7. Ubebyggede arealer	19
8. Veje, stier og parkering	20
9. Tekniske anlæg	21
10. Miljø.....	21
11. Grundejerforening.....	21
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	21
13. Lokalplan og byplanvedtægt.....	22
14. Servitutter	22
15. Retsvirkninger	22
Forslag til lokalplan.....	24
Endelig lokalplan	24
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	24

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse.....	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4
Skyggediagrammer	Bilag 5
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 6



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 overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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.

Kortbilag, der består af:

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.

Skyggediagrammer, der viser bebyggelsens skyggepåvirkning i løbet af året

Øvrige bilag er miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større

udstyknings eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt 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 4 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter 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 kan planen vedtages 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 endeligt vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, 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.

Kommuneplantillæg nr. 41

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



Lokalplanområdets afgrænsning. Mål 1:1000.
Luftfoto optaget i 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for tilvejebringelsen af denne lokalplan er et ønske fra Ejendomsselskabet Hvide Sande ApS om at opføre 38 etageboliger på hjørnet af Herningvej og Møllevej i Ringkøbing.

Med byggeriet ønskes skabt en arkitektur, der binder bro mellem den gamle købstads bykerne og det moderne byggeri i udkanten af Ringkøbing.

Lokalplanområdet fremstår i dag ubebygget og formålet med lokalplanen er således at skabe mulighed for at omdanne den tidligere erhvervsgrund til et område med etagebyggeri i 2½ etage. Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at en fortætning af bymiljøet inden for lokalplanområdet vil

bidrage til en positiv udvikling af bymidten i Ringkøbing. I denne sammenhæng skal lokalplanen sikre, at arkitekturen tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. Den primære anvendelse i området vil være boliger, men der vil fortsat være mulighed for at etablere serviceerhverv mv. i stueetagen langs Herningvej.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 28. marts 2023, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til centerformål.

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydøstlige del af Ringkøbing og består af en tidligere erhvervsgrund ved hjørnet af Møllevej og Herningvej samt enkelte tidligere boliggrunde. Området er beliggende i byzone og omfatter et areal på ca. 4400 m². Lokalplanområdet udgøres af matr.nr. 136bl, 136au, 136av, 136ax og 136ay alle Ringkøbing Markjorder jf. kortbilag 1.

Området har tidligere været anvendt til erhverv i form af automobilforretning og bilværksted samt boliger, men fremstår i dag ubebygget.

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Herningvej mens området mod øst afgrænses af Møllevej. Mod syd og vest afgrænses lokalplanområdet af eksisterende boligbebyggelse i op til 2,5 etager.



Skråfoto af lokalplanområdet fra syd med bygninger tilhørende tidligere erhvervsvirksomhed. Foto optaget d. 17. april 2019.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for den centrale historiske bymidte i Ringkøbing, der har mange bevaringsværdige bygninger. Bebyggelsen i bymidten i Ringkøbing er i høj grad præget af rødt murværk og røde tegltage, hvorfor lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen inden for lokalplanområdet opføres efter samme principper.

I en afstand af 600 meter fra lokalplanområdet ligger Ringkøbing Fjord, der rummer både rekreative elementer og naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanområdet har gode trafikale forbindelser til både Skjern, Herning og Holstebro via statsveje ad henholdsvis rute 28, 15 og 16.

Umiddelbart nordøst for lokalplanområdet løber Holstebro – Ringkøbing – Skjern jernbanen og Ringkøbing Station ligger i en gåafstand på ca. 700 meter fra lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre boliger i varierende størrelser i form af etageboliger i 2½ etage. I stueetagen langs Herningvej er der mulighed for serviceerhverv, kulturelle formål mv.

Området disponeres således, at bebyggelsen opføres som randbebyggelse langs Møllevej og Herningvej, der er lukket ved hjørnet. Dette skal sikre mulighed for et roligt gårdrum, der kan fungere som fælles opholdsareal inden for lokalplanområdet.



Visualisering af randbebyggelsen set fra henholdsvis Herningvej (øst mod vest) og Møllevej (syd mod nord).

Lokalplanen stiller krav om, at de fælles opholdsarealer ska udgøre minimum 20 % af det samlede grundareal. Ydermere stilles der krav om,

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

at der etableres private opholdsarealer til hver bolig svarende til minimum 6,5 m².

Bebyggelse

Med henblik på at skabe bro mellem den gamle købstads bykerne og det moderne byggeri i udkanten af Ringkøbing stiller lokalplanen krav om, at bebyggelse opføres med rødt murværk og rødt tegltag. Opgange kan opføres i zink og murværk i grå nuancer. Konstruktionsmæssigt stilles der krav om, at bebyggelsen opføres med symmetrisk saddeltag.

For at sikre, at bebyggelsen kommer til at indgå naturligt i det bebyggede miljø, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bebyggelsen maksimalt på opføres i 2½ etage og med en samlet bygningshøjde på maksimalt 11 meter.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Møllevej.

Der etableres stier inden for lokalplanområdet, der giver cyklister og gående adgang til Herningvej.

Parkering etableres i forbindelse med gårdrummet bag ved bebyggelsen. I overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Såfremt det ikke er muligt at etablere det krævede antal parkeringspladser kan der ansøges om parkeringspladserne via Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsfond.

Der etableres 40-45 parkeringspladser inden for lokalplanområdet mens de resterende parkeringspladser søges via Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsfond.

Landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse og bebyggelsens placering langs Møllevej og Herningvej sikrer et lukket gårdrum, der skal fungere som fælles opholdsareal.

Lokalplanen stiller krav om, at ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier og lignende skal fremstå som grønne områder og gives et ensartet grønt præg.

Gårdrummet skal primært bestå af ubefæstede græsklædte arealer med eventuelt solitære træer. Lokalplanen stiller krav om, at eventuelt befæstede arealer inden for de fælles opholdsarealer udføres med permeabel belægning.

Miljø

Lokalplanområdet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Ringkøbing Vandværk.

Lokalplanen stiller ingen særlige tiltagskrav ifm. grundvandsbeskyttelsen, idet boliger ikke vurderes at være en grundvandstruende aktivitet.

Der stilles krav om, at parkeringspladser og kørearealer etableres med fast belægning.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktual for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne

for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU-direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet.

Bilag IV-plantearter

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Afstanden til det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen (Natura 2000-område nr. 69, Habitatområde H62 og Fuglebeskyttelsesområde F43) er ca. 1,95 km. Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til erhverv og fremstår i dag ubebygget, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet.

Bilag IV-dyrearter

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at ej heller dyrearterne vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

§3 beskyttede naturtyper

Nærmeste registrerede beskyttede naturtype er søerne i Ringkøbing Anlæg, der ligger ca. 450 meter fra lokalplanområdet. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke søerne.

Skovbyggelinjen

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen omkring skovarealerne langs jernbanen og omkring skoven i anlægget. Lokalplanområdet er dog undtaget fra bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven § 17 vedrørende forbud mod opførelse af ny bebyggelse. Undtagelsehjernen er husrækkereglen, der er indeholdt i Naturbeskyttelsesloven § 17, stk. 3 og angiver, at "på arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse".

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen og der skal i den forbindelse redegøres for projektets visuelle påvirkning af kysten. Såfremt denne afgiver væsentligt fra eksisterende bebyggelse i området ift. højde og volumen, skal kommunen begrunde dette.

Området ligger i bymæssig bebyggelse i direkte tilknytning til eksisterende boliger og lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden, der skal sikre, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende bymiljø. Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse i 2½ etage med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Bebyggelsen skal opføres med rødt murværk og røde tegl, for at skabe bro mellem den gamle købstads bymidte og det moderne byggeri i udkanten af Ringkøbing. Bebyggelsen syd for lokalplanområdet, der ligger mellem fjorden og lokalplanområdet er opført i tre etager.

På baggrund af afstanden til kysten, den omgivende bebyggelse og bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden, vurderes det, at bebyggelsen som lokalplanen åbner op for, ikke i væsentlig grad afviger i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i området. Derfor vurderes det, at lokalplanområdet ikke indgår i en visuel sammenhæng med kysten og dermed ikke vil påvirke oplevelsen af kysten.

Fredede områder og bevaringsværdige bygninger

Fredede områder

Lokalplanområdet ligger inden for en 1000 meter



bufferzone omkring det fredede område ved

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

"Fjordstien", der løber langs Ringkøbing Fjord, ca. 450 meter syd for området. Planlægningen vurderes ikke at påvirke det fredede område negativt.

Bevaringsværdige bygninger

Ringkøbing-Skjern Kommune har registreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår bl.a. af Kommuneatlas. Der ligger ingen fredede- eller bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet iht. fredningslisten.

Ifølge Kommuneatlas er en stor del af bygningerne i den centrale historiske bymidte i Ringkøbing bevaringsværdige. Se kortet på forrige side.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at det nye moderne byggeri indpasses i Ringkøbings historiske arkitektur og binder bro mellem den gamle købstads bykerne og det moderne byggeri i udkanten af Ringkøbing.

Der var registeret bygninger med middel bevaringsværdi inden for lokalplanområdet på matr.nr. 136bl, 136ay og 136ax Ringkøbing Markjorder. Ringkøbing-Skjern Kommune har meddelt nedrivningstilladelse. Bygningerne er nedrevet og udpegningen er derfor ikke længere relevant.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 36ce061, 36bo071 og 36bo074, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der ønskes mulighed for at opføre etagebebyggelse i 2½ etage med en maksimal bygningshøjde på 11 meter. Derudover ønskes der med lokalplanen mulighed for en bebyggelsesprocent på 100.

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

Kommuneplantillæg nr. 41 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Ringkøbing bymidte, der i Kommuneplan 2021-2033 er udpeget som kulturarvsareal og værdifuldt kulturmiljø. Ringkøbing Bymidte beskrives som et af Danmarks bedst bevarede og uspolerede købstadsmiljøer, hvor de karakteristiske træk er røde tegltage og røde facadesten.

Kommuneplanens retningslinjer angiver, at der ved opførelse af bygninger der vil fremstå i synlig kontakt med de udpegede værdifulde kulturmiljøer, skal vises særlige hensyn overfor disse områders karakteristika, egenart, autenticitet og oplevelsesværdi. Det er ligeledes et mål, at den aktuelle bys særlige karakteristika, eksempelvis kulturarv og værdifulde kulturmiljøer, udnyttes som en dynamo for udvikling af byerne. På denne baggrund indeholder lokalplanen bestemmelser vedrørende bebyggelsen ydre fremtræden, der skal sikre, at bebyggelsen opføres med røde facadesten og røde tegl.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ligeledes opstillet en række mål vedrørende fortætning af kommunens bymidter. Konkret er det målet, at bymidterne understøttes via fortætning af boliger og at fortætningen sker med respekt for byområdets karakter for byen samtidig med, at den tilfører byområdet kvalitet.

Samlet set vurderes nærværende lokalplan at være i overensstemmelse med de overordnede mål og retningslinjer i kommuneplanen, idet en fortætning af bymiljøet på den aktuelle lokation i Ringkøbing by vil skabe attraktive boliger og bro mellem den historiske købstadsbymidte og det moderne byggeri i udkanten af Ringkøbing.

Lokalplan nr. 01.072

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan nr. 01.072 for et område til centerformål, privat serviceerhverv og boliger ved Møllevej og syd for Herningvej i Ringkøbing.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 01.072 for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger inden for Ringkøbing Fjernvarmes forsyningsområde og der er således mulighed for tilslutning til den kollektive varmforsyning.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper og lignende.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning. Lokalplanområdet ligger inden for Ringkøbing Vandværks forsyningsområde.

Grundvand

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser (OD) og delvist inden for indvindingsoplandet til Ringkøbing Vandværk. Lokalplanområdet ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI), indsatsområder (IO).

Planlægningen til boliger vurderes ikke at kunne medføre risiko for indvirkninger i grundvandsressourcens kvalitet og omfang og lokalplanen indeholder således ingen særlige tiltagskrav til beskyttelse af grundvandet.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 omfattet af kloakopland RK39, der er udlagt til et separatkloakeret område. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes det separatkloakerede kloaksystem.

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede.

Dette betyder, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede 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

Placering af affaldsbeholdere skal følge regulativet for husholdningsaffald i Ringkøbing-Skjern Kommune. Der skal reserveres et areal på min. 30 m² til fælles nedgravede affaldsløsninger.

Skyggevirkninger og reflekser

Den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at skille sig væsentligt ud fra den eksisterende bebyggelse i det omkringliggende område. Ligeledes vurderes det, at bebyggelsen ikke vil forårsage væsentlige skygge- og indbliksgener for nabobebyggelserne jf. skyggediagrammerne i bilag 5.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektføreløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse 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. Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer,

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 501.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering til hovedsageligt til støjpåvirkningen fra Herningvej og Møllevej. Denne påvirkning er søgt mindsket gennem lokalplanen, der stiller krav om, at det ved opførelse af ny bebyggelse skal sikres, at det konstante indendørs og udendørs støjniveau, overholder Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

De positive konsekvenser af planernes realisering er en positiv påvirkning af bymiljøet i Ringkøbing gennem fortætning af en tidligere erhvervsgrund. Dertil vil realisering af planen give mulighed for at opføre attraktive boliger der påvirker boligmiljøet positivt.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

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 Færdselsloven § 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.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

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.

Matr.nr. 136bl, Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 28.05.1945-962700-58

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 21.09.1951-962701-58

Titel: Dok om fjernelse/evt. fjernelse

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 25.11.1953-962702-58

Titel: Dok om udgifter ved istandsættelse af vejen

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og nuværende og fremtidige ejere af vejen

Tinglyst: 30.05.1956-962703-58

Titel: Dok om et vindue mv.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 136bl og 136bk Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 11.10.1968-962704-58

Titel: Dok om fjernelse/evt. fjernelse

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 12.10.1990-962705-58

Titel: Dok om oversigt

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og Vejbestyrelsen

Matr.nr. 136au, Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 30.05.1923-14485-58

Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 16.11.1959-962628-58

Titel: Dok om plankeværk

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 136av Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 04.01.1965-962629-58

Redegørelse

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

Titel: Dok om fjernvarmeanlæg
Påtaleberettiget: Ringkøbing Fjernvarme har
påtaleret ved sin bestyrelse

Matr.nr. 136av, Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 30.05.1923-962631-58
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Matr.nr. 136ay, Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 30.05.1923-14485-58
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 07.06.1967-962632-58
Titel: Dok om fjernvarmeanlæg
Påtaleberettiget: Ringkøbing Fjernvarme har
påtaleret ved sin bestyrelse

Tinglyst: 04.09.1964-962636-58
Titel: Dok om fjernvarmeanlæg
Påtaleberettiget: Ringkøbing Fjernvarme har
påtaleret ved sin bestyrelse

Matr.nr. 136ax, Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 30.05.1923-962634-58
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevvej, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:750.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

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 nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at lokalplanområdet anvendes til centerformål, herunder etagebyggeri.

at ny bebyggelse etableres som randbebyggelse langs Herningvej og Møllevej.

at udseendet af ny bebyggelse tilpasses de karakteristiske træk ved bebyggelsen i Ringkøbing bymidte jf. § 5.1-5.7 og § 6.1-6.5.

at lokalplanområdet vejbetjenes ad én adgangsvej fra Møllevej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 136bl, 136au, 136av, 136ax og 136ay Ringkøbing Markjorder samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Centerformål

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder etageboliger, publikumsorienterede serviceerhverv, kontor- og serviceerhverv, mindre, ikke generende værksteder og kulturelle institutioner samt dertilhørende opholds-, vej- og parkeringsarealer samt affaldsstationer.

De nævnte serviceerhverv, kontorer og kulturelle institutioner må alene placeres i stueetagen mod Herningvej.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse og må ikke anvendes til ferieformål/ferieudledningsboliger.

Placeringen af serviceerhverv og lignende skal sikre muligheden for en aktiv facade med liv langs Herningvej.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Ingen bestemmelser

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 3.

Mindre, sekundære bygninger som garager, carporte, væksthuse og lignende kan placeres uden for byggefeltet.

5.2. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.

5.3. Etager

Bebyggelse må opføres i maksimalt 2½ etage.

5.4. Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 11 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

5.5. Afstand til naboskel

Ny bebyggelse skal som minimum placeres 2,5 meter fra naboskel.

Bebyggelse med en højde, der overstiger 8,5 meter skal placeres minimum 5 meter fra naboskel.

5.6. Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 1 meter fra skel mod Herningvej samt 2,5 meter fra skel mod Møllevej jf. byggelinjen som er illustreret på kortbilag 3.

Afstandskravet til vejskel gælder også mindre sekundære bygninger.

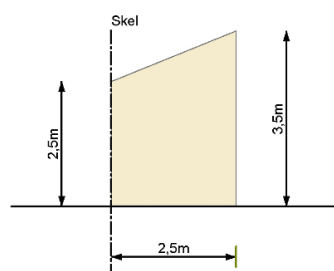
Planbestemmelser

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

5.7. Mindre sekundære bygninger

Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 meter, når længden i naboskel ikke overstiger 12 meter og højden i en afstand af 2,5 meter fra skel ikke overstiger 3,5 meter. Højden i skellet må være 2,5 meter.



6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå ensartet i forhold til proportioner, materialer og farver.

6.2. Facader

Facader skal udføres som blank mur i røde sten.

Mindre bygningsdele, fx opgange, kan opføres i zink og tegl med grå og brune nuancer.

Kviste, der er placeret i tagfladen, skal beklædes med metal og fremstå i grå eller røde nuancer.

Facader på mindre, sekundære bygninger, som fx skure, garager og carporte, skal udføres i træ og fremstå i materialets naturlige farve eller sortmalet.

6.3 Tagform

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag.

Sekundær bebyggelse, som fx skure, garager og carporte, kan opføres med fladt tag.

6.4 Tagmaterialer

Tage skal udføres med røde vingetegl.

Glansværdien må ikke overstige 25 promille og refleksværdien må maksimalt være 2,5 procent.

Tage på mindre sekundære bygninger, som fx skure, garager og carporte, kan opføres med sort tagpap.

6.5. Skiltning

Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til 20 % af det samlede grundareal.

De fælles opholdsarealer kan ikke udgøres af lokalplanområdets adgangsarealer, parkeringspladser og de til parkeringspladserne nødvendige manøvrearealer.

7.2 Private opholdsarealer

Der skal etableres private opholdsarealer til hver bolig svarende til min. 6,5 m².

De private opholdsarealer skal opføres som private altaner eller terrasser.

Altaner må af hensyn til trafikstøj og indbliksgener kun placeres på facaden, der vender ind mod gårdrummet. Dog kan hjørnelejligheder have altaner mod Herningvej/Møllevej.

6,5 m² svarer til 10 % af boligarealet for en lejlighed på 65 m². Af hensyn til facaders udformning stilles der ikke krav om større altaner for større lejligheder.

7.3. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, parkering, torve og stier, skal fremstå som grønne områder med græs og beplantning.

Al beplantning inden for lokalplanområdet skal være egnstypiske arter, der ikke betragtes som invasive.

7.4 Lyskilde på fællesarealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på fællesarealer inden for hele lokalplanområdet.

7.5 Belægning

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

Eventuelt befæstede arealer inden for de fælles fri- og opholdsarealer skal udføres med permeabel belægning.

7.6 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0.5 meter i forhold til det eksisterende terræn.

7.7 Udendørs oplag

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

7.8 Renovation

Der skal udlægges areal til sortering, opbevaring og transport af affald. Placering og

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevvej, Ringkøbing

udformning af adgangsforhold skal udføres i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regulativer.

Afhentning af renovation kan ske direkte fra Møllevvej. Affaldsbeholdere skal placeres uden for oversigtsarealet, uanset om de placeres permanent ved adgangsvejen, eller om de flyttes hertil på tømmedagen.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Møllevvej som vist i princippet på kortbilag 3.

Med "i princippet" menes, at vejadgangen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2. Oversigtsforhold

Ved alle vejtilslutninger, adgangsveje, interne veje og stier skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

8.3. Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning.

8.4 Stier

Der skal etableres gennemgående stier inden for lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 3.

8.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist i princippet på kortbilag 3.

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

Ved boliger skal der etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig inklusiv handicapparkeringspladser.

Ved kontor og administration, mindre håndværksvirksomheder, serviceerhverv og lignende skal der etableres minimum én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Ved kulturelle institutioner og lignende skal der etableres minimum én parkeringsplads pr. 25 m² etageareal.

For anvendelser, der ikke er nævnt ovenfor, fastsættes et passende antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelse og offentlig vej og må ikke placeres højere end bebyggelsen på ejendommen.

10. Miljø

10.1. Trafikstøj

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante indendørs og udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig kloak efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.2. Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles opholdsarealer som anført i lokalplanens punkt 7.

12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.5.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 01.072

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 501 ophæves lokalplan 01.0.72 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

14. Servitutter

14.1. Servitutter, der bortfalder

De følgende private tilstandsservitutter bortfalder i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Servitutterne er private tilstandsservitutter, som omhandler nu nedrevne bygninger inden for lokalplanområdet.

Tinglyst: 30.05.1923-14485-58
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 30.05.1923-962631-58
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 30.05.1923-962634-58
Titel: Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Påtaleberettiget: Ikke oplyst

Tinglyst: 16.11.1959-962628-58
Titel: Dok om plankeværk
Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 136av Ringkøbing Markjorder.

Tinglyst: 11.10.1968-962704-58
Titel: Dok om fjernelse/evt. fjernelse
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

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.

Dispensationsmuligheder

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.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt, medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel 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.

give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom 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, medmindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2023.

Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2023.

Ole Nyholm Knudsen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Niels Peter V. Lauridsen
Fagchef for Land, By og Kultur

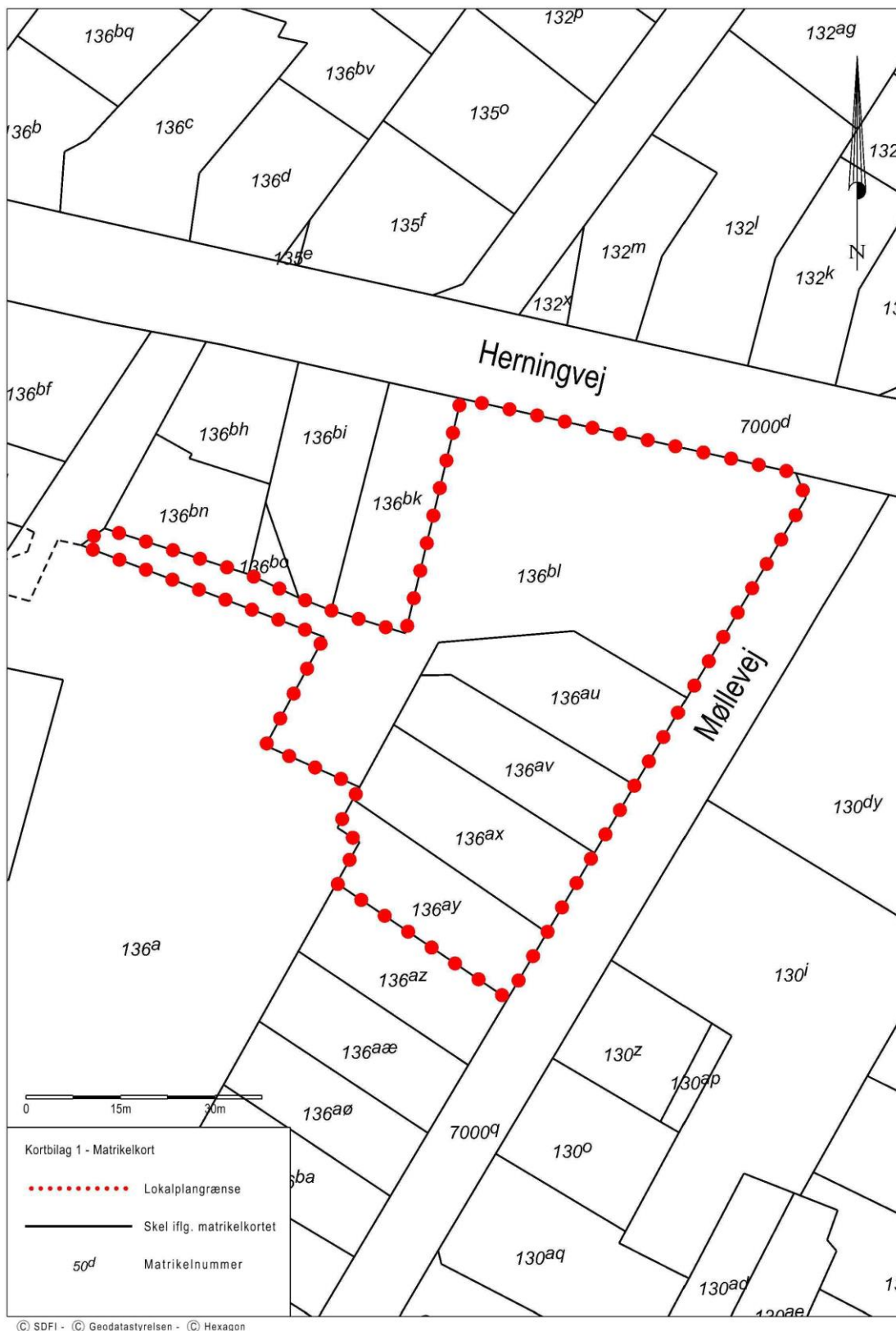
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2023.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



Skyggediagrammer: Bilag 5

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



21. marts kl. 9



21. marts kl. 12

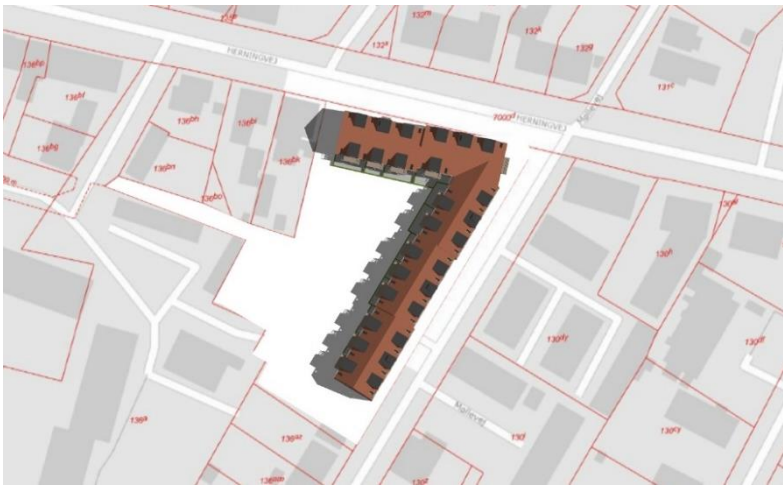


21. marts kl. 15

Skyggediagrammer: Bilag 5

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



21. juni kl. 9



21. juni kl. 12



21. juni kl. 15

Skyggediagrammer: Bilag 5

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing



21. september kl. 9



21. september kl. 12



21. september kl. 15

Miljøscreening: Bilag 6

Lokalplan nr. 501

Centerformål, Herningvej og Møllevej, Ringkøbing

UDKAST