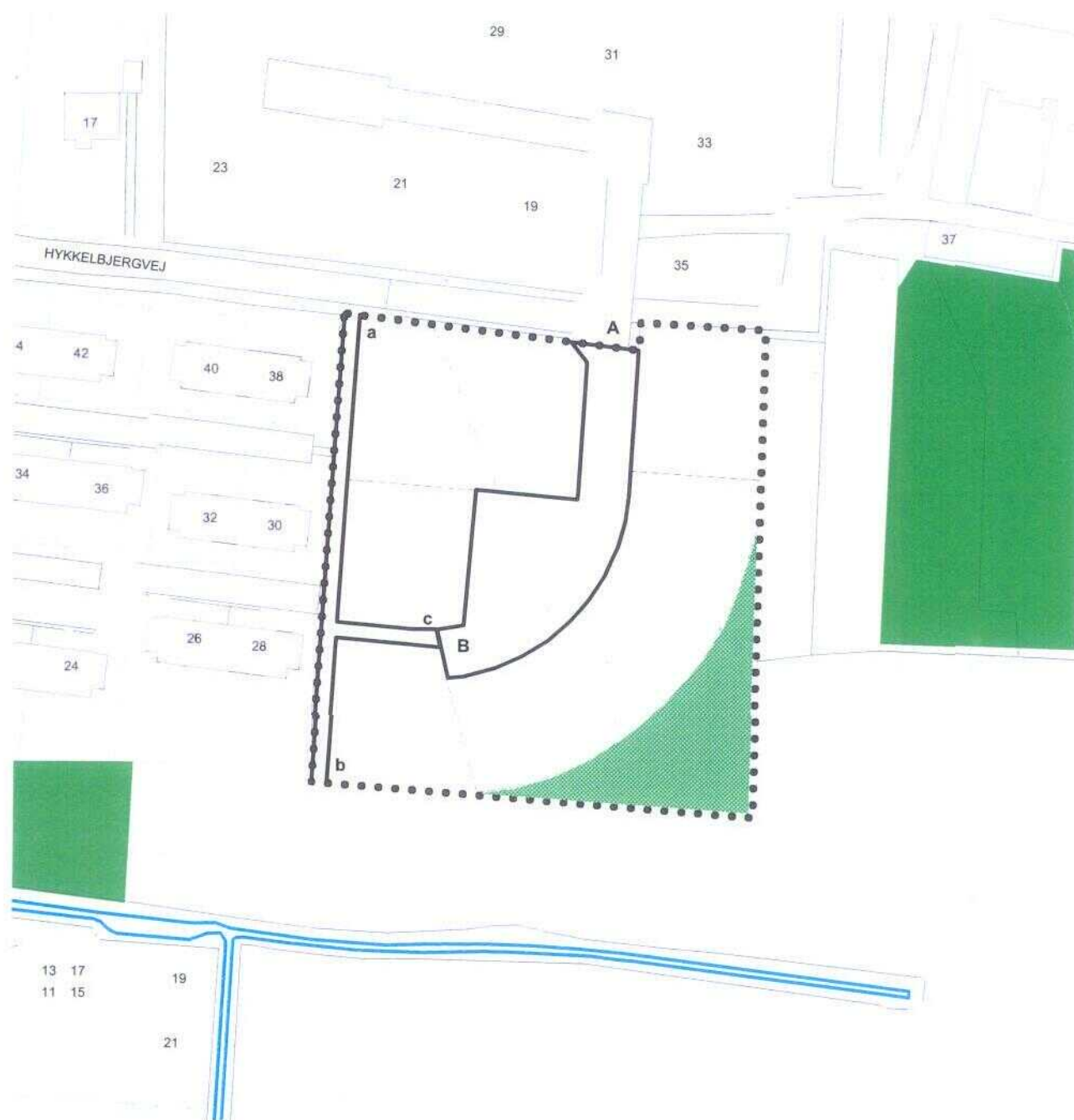




RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 02.028



Lokalplan for et område til boligformål ved Hykkelbjergvej i Lem.

23. januar 2002

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	A
Lokalplanens indhold	B
Lokalplanens forhold til anden planlægning	F
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	L
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	L
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	M

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3	Lokalplanområdets anvendelse	1
§ 4	Udstykning	2
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	3
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 8	Ubebyggede arealer	9
§ 9	Ledningsanlæg	11
§ 10	Grundejerforening	12
§ 11	Miljøbeskyttelse	12
§ 12	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 13	Ophævelse af lokalplaner og servitutter	13
§ 14	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	14
	Vedtagelsespåtegning	14

Bilag nr. 1: Kort over lokalplanens område

Bilag nr. 2: Kort med angivelse af arealanvendelse

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 02.028 for et område til boligformål ved Hykkelbjergvej i Lem.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende syd for Hykkelbjergvej i Lem og omfatter et ubebygget areal i byzone.

Følgende matr. nre. er omfattet af lokalplanen:

40 dq samt del af 40 de og del af 40 dr, alle af Ø. Lem by, Sdr. Lem.

Alle ejendomme ejes af Ringkøbing Kommune.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et område der er udlagt til bypark. Mod øst af en landbrugsejendom. Mod nord af et udstykket, men endnu ikke bebygget område til åben, lav boligbebyggelse. Mod vest af tæt, lav boligbebyggelse. Afgrænsningen fremgår af lokalplanens bilag nr. 1.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er Byrådets ønske om at få udarbejdet en ny lokalplan for del af et område, som hidtil har været omfattet af lokalplan nr. 02.022. En plan som gør det muligt også at opføre tæt, lav boligbebyggelse på et areal, som ellers var udlagt til åben, lav boligbebyggelse.

Lokalplanens **formål** er at åbne mulighed for ovennævnte ønsker ved at ændre anvendelsesbestemmelserne. Endvidere at justere de hidtil gældende bestemmelser, så de er i overensstemmelse med kommunens øvrige tilsvarende lokalplaner.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør **8.040 m² (ca. 0,8 ha)**.

Området henligger ubenyttet. Matr. nr. 40 dr er udlagt til vejareal.

Ejendommene matr. nre. 40 de, 40 dq og 40 dr Øster Lem By, Sdr. Lem er noteret som landbrug med landbrugspligt i henhold til Landbrugsloven.

Terræn og beplantning

Terrænet er jævnt faldende i sydlig retning. Et fald på i alt ca. 4,5 m over en strækning på 95 m.

Området er uden beplantning.

Bebyggelse

Området henligger ubebygget.

Veje, stier og parkering

Vejbetjeningen af området sker fra Hykkelbjergvej. I områdets midte er der udlagt et vejareal i nord-sydgående retning. Vejen er ikke anlagt.

Langs områdets vestske er der udlagt areal til en sti, med forbindelse til områderne ved hallen i nord og til område, som er udlagt til offentlig bypark i syd. Stien er anlagt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for parcelhusbyggeri i åben, lav bebyggelse samt for tæt, lav boligbebyggelse.

Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser for området med hensyn til eventuel udstyknings, bebyggelsens omfang og placering, den ydre fremtræden samt for vej- og stiarealer og de ubebyggede arealer.

Lokalplanens område er beliggende i byzone. Lokalplanen medfører ingen zone-mæssige ændringer.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten må for ejendomme til åben, lav bebyggelse ikke overstige 25, til tæt, lav bebyggelse ikke overstige 35. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end en etage med udnyttelig tagetage, og højden må ikke overstige 8,5 m. Fælles antennemast vil efter begrundet ansøgning eventuel kunne tillades opført med en større højde.

Bebyggelsens sokkel må ikke være højere end 0,4 m over et for den enkelte bygning fastlagt niveauplan (eller niveauplaner) målt efter reglerne i bygningsreglementet. Ved indretning af kælder tillades dog en sokkelhøjde på indtil 1,25 m.

Langs veje, stier og offentlige arealer fastlægges der byggelinier. Langs Hykkelbjergvej, ny vej benævnt A-B, øvrige veje, sti benævnt a-b-c og langs offentlige arealer fastsættes en byggelinie på 2,5 m regnet fra skel.

For at åbne mulighed for at kunne placere en bil mellem vej og garage eller carport må garager og carporte i forbindelse med åben, lav boligbebyggelse dog ikke placeres nærmere vejskel end 5 m fra den vej ejendommen har adgang fra. Mulighed for

placering af garager, carporte og lignende skal anføres på beliggenhedsplan i forbindelse med byggeprojekt for boligen

Kabelskabe skal anbringes bag vejskel og om muligt placeres i beplantningsbælter eller levende hegn.

Tæt, lav boligbebyggelse skal opføres efter en samlet bebyggelses- og indretningsplan og boligerne skal have varierende størrelse. Cykelskure, overdækkede tørrepladser og småbygninger skal indgå som en integreret del af bebyggelsen.

Al bebyggelse større end 10 m² skal placeres med gavl eller facade vinkelret på eller parallelt med den vej eller vendeplads hvorfra der er adgang til parcellen. Andet placeringsprincip vil dog eventuelt kunne godkendes vurderet ud fra en samlet bebyggelsesplan.

For bebyggelse med udnyttet eller udnyttelig tagetage kan Byrådet i forbindelse med behandling af projektansøgning forlange bebyggelsens placering ændret, hvis det skønnes, at placeringen kan blive til unødigt gene for de omboende. Endvidere kan der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering for bebyggelse på grunde mindre end 700 m². Bebyggelsen skal i øvrigt udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning.

Til udvendige bygningssider skal som udgangspunkt anvendes mursten, træ eller andre naturlige materialer. Tage skal dækkes med tagpap, tegl, skifer, græstørv, træspån, eller tilsvarende materialer, som vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde. Der må ikke anvendes plastmaterialer, og tage, der skal fremstå som tegltage, skal beklædes med brændte tegl.

Murværk må kalkes, pudses, vandskures eller behandles tilsvarende. Der må som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer i facader og tag – herunder synlige aftrækskanaler og skorstene. Mindre tagflader og bygningsafsnit tilføres dog udført i glas. Glas må på sydvendte facader og tagflader anvendes som facade- og tagmateriale i den udstrækning de indgår som en del af et solvarmeanlæg – eksempelvis udestue eller lignende. Opsætning af solfangere og solcelleanlæg må kun ske efter Byrådets konkrete vurdering i hvert enkelt tilfælde og kun såfremt solfangere og solcelleanlæg er tilpasset bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen.

Tage skal være symmetriske saddeltage med eller uden halvvalm, halvtage eller pyramidetage. Tage på garager, udhuse og andre mindre bygninger kan udføres med en anden tagform når den valgte tagform og bygningens samlede højde i hvert enkelt tilfælde kan godkendes af Byrådet.

Udvendige bygningssider – herunder tage – må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, engelsk rød, umbra og dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt og/eller sort, med mindre Byrådet tillader andre farver. Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver efter Byrådets nærmere godkendelse.

Farver og materialer i forbindelse med ydermure, vinduer, døre, kviste, skorstene, tagrender, nedløbsrør o. lign. udendørs bygningsdele og udstyr skal godkendes af Byrådet før en eventuel udskiftning, fornyelse eller anden ændring udføres.

Garager skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til. Carporte og udhuse skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

Der er herudover fastsat en række bestemmelser for skiltning og belysning af skilte samt for antenner og affaldsbeholdere.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til området må kun ske fra Hykkelbjergvej. Der udlægges areal til en ny boligvej med forbindelse til Hykkelbjergvej. Vejen udlægges i en bredde på 10 m. Herudover udlægges der arealer til sti benævnt a-b-c med en udlægsbredde på 3 m. Stien er delvist etableret.

Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde. Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik - herunder personer i kørestol.

Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom og med en anlægsbredde på 3 m.

Ved åben, lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til mindst 2 p-pladser pr. bolig, ved tæt, lav boligbebyggelse mindst 1½ p-plads pr. bolig og mindst 1 p-plads pr. 60 m² erhvervsareal. Ved indretning af ungdoms- og ældreboliger skal der for sådanne boliger reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. bolig.

Ved tæt, lav boligbebyggelse skal parkering ske inden for fælles parkeringspladser. Pladserne må ikke indrettes mellem vejskel og byggelinier.

Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af Byrådet efter gældende regler og anvisninger for sådanne anlæg.

Ved projektering af adgangs-, parkerings- og fællesarealer i forbindelse med tæt, lav boligbebyggelse skal der i øvrigt tages hensyn til bevægelseshæmmede.

For at undgå henstilling af større køretøjer inden for området er det fastsat, at parkering af køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg kun må ske i forbindelse med ærindekørsel eller andre kortvarige ophold.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes. Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.

Udendørs oplagring må i øvrigt kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

Arealet mellem vejskel og byggelinier må ikke benyttes til skiltning, reklamering, oplag eller lignende. Terrænregulering skal godkendes af Byrådet.

Hver selvstændig ny bolig skal have direkte adgang til et ikke nordvendt udendørs opholdsareal.

Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal der i tilknytning til den enkelte boliggruppe udlægges et opholdsareal på minimum 100% af det samlede etageareal inden for boliggruppen. Mindst 30% af arealet skal udlægges som fælles friareal og legeområde med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer. Legeområdets udformning og placering skal godkendes af Byrådet.

Ved boligbebyggelse skal hegn i naboskel være levende hegn. Levende hegn skal langs veje, stier og andre offentlige arealer placeres tilbagerykket mindst 0,45 m fra vejskel.

Alle levende hegn må i hegnet eller på den indvendige side af hegnet suppleres med et trådhegn i en højde som højst svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m. Såfremt ejerne af to tilstødende grunde er enige om det, må hegn i skel blive mere end 1,8 m høje.

Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.

Beplantning og belægning på fællesarealer skal ske efter en samlet plan. Ved udstykning til åben, lav boligbebyggelse må det udlagte friareal kun beplantes med en lav beplantning, som ikke har en højde større end 1 m.

Belysning af interne veje, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur. Hvis det skulle være nødvendigt med anden form for udenørs belysning må den ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Udstykning m.m.

Ved udstykning til åben, lav boligbebyggelse må grundarealet ikke blive mindre end 700 m². Grunde til tæt, lav boligbebyggelse tillades udstykket med en størrelse på minimum 400 m², såfremt der på den enkelte grund maksimalt opføres én bolig.

Såfremt der opføres mere end én bolig i samme plan på hver enkelt ejendom skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til Byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf. Der skal dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger. Udstykning til tæt, lav boligbebyggelse skal ske efter en samlet plan for området. Udstykning til åben, lav boligbebyggelse skal ske efter princip som vist på bilag nr. 2.

Nye regn- og spildevandsledninger skal udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak. Tagvand kan indtil andet er bestemt tilsluttes nedslivningsanlæg.

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig vandværk og kollektiv varmeforsyning samt fælles radio- og TV-antenneanlæg. Der må ikke opsættes paraboler og andre udenørs antenner uden Byrådets særlige tilladelse.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når 25% af områdets samlede bebyggelige areal er solgt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Detailhandelsplanlægning

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af butikker.

Regionplanen

På tidspunktet hvor dette forslag til lokalplan er udarbejdet foreligger der dels en godkendt Regionplan 1997 for Ringkjøbing Amt, et forslag til tillæg nr. 7 til Regionplan 1997 om detailhandel og et forslag til Regionplan 2001. Hvor intet andet er nævnt tager vi nedenfor udgangspunkt i Regionplan 1997.

Området er beliggende i byområde.

Nye boligområder

Nye boligområder skal i henhold til regionplanen placeres, så der ikke er risiko for utilfredsstillende støj og luftforurening fra trafikanlæg, virksomheder og lignende jfr. afsnittene om erhvervsområder, trafik, affald og energiforsyning. Endvidere skal nye boligområder som hovedregel placeres i en sådan afstand fra landbrugsvirksomhed, at støj- og lugtgener undgås. Nye boligområder må kun under særlige omstændigheder placeres på nedlagte lossepladser.

Vibkærbæk

Vibkærbæk, som ligger syd for lokalplanområdet, er i regionplanen målsat som laksefiskevand – et vandløb, der skal kunne anvendes som opvækst- og opholdsområde for laksefisk som ørred, laks og stalling (herunder anvendelse til ørredopdræt på dambrug).

Dette medfører, at vandløbet kun må være svagt påvirket af næringssalte, organiske stoffer, okker m.v. og af vandindvinding.

Bækken kan anvendes til lystfiskeri. Fisk og smådyrs vandringer gennem åløbet må ikke hindres af spærringer og vedligeholdelse skal gennemføres så lempeligt, at den ikke er til hindring for opfyldelse af målsætningen, dog således at en tilfredsstillende vandføringsevne sikres.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpeget område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanen vurderes at opfylde regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Lem.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende i Lem, der i kommuneplanen er udpeget som lokalcenter. Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område L 3.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område L 3 gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner o. lign., samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, mens den ved tæt, lav bebyggelse for området som helhed ikke må overstige 35. Byrådet kan for enkelte ejendomme tillade en bebyggelsesprocent på indtil 40 for dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.
- c. Åben, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- d. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. Der skal udlægges og anlægges fælles friarealer, der efter Byrådets skøn sikrer tilfredsstillende opholds- og legearealer.
- f. Bebyggelsen og dens opholdsarealer skal af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at afstanden til fordelingsvejens midte udgør mindst 25 m, og det er en betingelse for bebyggelsens ibrugtagning, at der etableres støjafskærmende beplantning langs fordelingsvejen.
- g. Byrådet kan, hvor der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering, tillade, at ejendomme udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².
- h. I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser, mens det ved tæt, lav boligbebyggelse kan nedsætte kravet til 1½ p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne kan udlægges som fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme i henhold til en samlet plan for området.
- i. Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at arealernes ibrugtagning til boligformål sker i den rækkefølge, som det er vist på kortbilaget, således at områderne mærket I udlægges før områderne mærket II.

Det fremgår endvidere af kommuneplanen, at lokalplaner for nye boligområder skal sikre, at bebyggelsen ikke påføres ekstrem virksomhedsstøj i overensstemmelse

med Miljøstyrelsens vejledninger samt ikke påføres et støjniveau fra vej på over 55 dB(A) og fra jernbaner ikke over 60 dB(A).

Lokalplaner skal indeholde bestemmelser om, at enhver form for skiltning og reklamering skal godkendes af Byrådet. Reflekterende skilte samt reklameflag vil ikke blive tilladt. Vinduer må ikke tilklæbes.

Der skal i samtlige lokalplaner medtages bestemmelser om regler for udendørs oplag m.m.

Fremtidige lokalplaner skal sikre, at der i boligområder til åben lav bebyggelse normalt ikke udstykkes mindre end 700 m², i boligområder til tæt lav bebyggelse normalt ikke udstykkes grunde mindre end 400 m².

Ved udstykninger som indgår i en samlet plan og ved planlægningen af nye byudviklingsområder skal der afsættes areal til "lokal-/byparkområde" og grønne områder. Det skal samtidig tilstræbes, at der gennem udarbejdelsen af en grøn plan for byområderne skabes et sammenhængende system af stier og grønne områder, lokalparker m.m. således at hver bydel får sin egen "bydelspark"/større sammenhængende grønne områder.

Planen skal desuden beskrive forholdene i de eksisterende udstykninger – herunder tilstedeværelsen af bevaringsværdige træer og beplantninger.

Lokalplaner skal for centerområder, områder til offentlige formål og nye boligområder indeholde bestemmelser om, at der ved projekteringen af adgangs- og fællesarealer skal tages hensyn til handicappedes færden.

I området inden for en radius på 5.000 m fra centrum af landingsbanen på Stauning Lufthavn må bygningshøjden ikke overstige 45 m over landingsbanens niveau.

For nye boligområder skal den detaljerede planlægning sikre, at der åbnes mulighed for såvel åben, lav som tæt, lav bebyggelse. Det skal ved den fremtidige udbygning tilstræbes, at bebyggelsens ydre udformning og placering fremtræder således, at der opnås en tilfredsstillende helhedsvirkning, ligesom det skal sikres, at der udlægges tilstrækkelige friarealer, og at vejnettet udformes trafiksikkert.

Den detaljerede planlægning skal sikre, at kørehastigheden i boligområderne kan nedsættes af hensyn til de lette trafikanter. Der skal endvidere skabes mulighed for, at de eksisterende stier gøres brugbare ved etablering af et sammenhængende stinet, således at der sikres forbindelser mellem boligområderne og de vigtigste mål i byen.

Den detaljerede planlægning skal sikre, at den fremtidige varmforsyning kan ske i overensstemmelse med varmeplanlægningen for Ringkøbing Kommune.

Lokalplan nr. 02.028 vurderes at være i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 02.022.

I forhold til den hidtil gældende lokalplan er anvendelsesbestemmelserne ændret således, at der ud over mulighed for opførelse af åben, lav boligbebyggelse også bliver mulighed for at opføre tæt, lav boligbebyggelse.

Herudover er planen ajourført i forhold til nutidige krav til indholdet i en lokalplan.

Med offentliggørelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 02.022 for de berørte områder.

Sektorplaner

Varmeplan

Lokalplanområdet er i henhold til kommunens varmemforsynings planlægning udlagt til fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse har tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

Spildevandsplan

Kloaktilslutning skal etableres i henhold til et forud af Byrådet godkendt projekt. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger på egen grund udføres som separate ledninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Lem Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes fra Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planloven (samlebekendtgørelsen) skal der i lokalplaner, der udlægger støjbelastende arealer til støjfølsom anvendelse, fastsættes bestemmelse om etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.

Virksomhederne skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af nedenstående tabel, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

I forhold til boliger i boligområderne og i forhold til boliger uden for lokalplanområdet: åben og lav boligbebyggelse.

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A):

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

Hvis støj hovedsageligt bliver transmitteret gennem bygningskonstruktioner, hvilket f.eks. kan være tilfældet, når en virksomhed og en bolig eller et kontor ligger i samme bygning, skal det sikres, at de i tabellen anførte vejledende grænseværdier mindst overholdes, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

For de af virksomhedens lokaler, hvor der foregår støjfølsomme aktiviteter (kontorarbejde o. lign.) bør grænseværdien for kontorer være gældende.

Tabel for virksomhedsstøj målt indendørs i dB(A).

Områdetype	kl. 07-22	kl. 22-07
Virksomheder (excl. Kontorer)	50	50
Kontorer	40	40
Beboelsesrum	30	25

Jordforurening

Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering m.m. af faste eller flydende stoffer, på eller i terræn, skal det sikres, at denne nuværende eller tidligere anvendelse ikke medfører miljømæssige ulemper i forbindelse med en fremtidig anvendelse i henhold til denne lokalplan. Herunder anvendelse til f. eks. butik, kontor, beboelse eller til andet miljøfølsomt formål. I den forbindelse henledes opmærksomheden på lov om forurennet jord, som følger:

- § 70, stk. 1: Såfremt Kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal Kommunalbestyrelsen underrette Amtsrådet herom.
- § 70, stk. 2: Kommunalbestyrelsen underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed, såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres en jordforurening, jf. § 71, stk. 1.
- § 71, stk. 1: Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.
- § 71, stk. 2: Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Amtsrådet underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om sin afgørelse.
- § 72, stk. 1: Enhver ejer eller bruger af en ejendom skal efter anmodning fra Kommunalbestyrelsen eller Amtsrådet give alle oplysninger til brug for myndighedernes udførelse af opgaver efter loven eller efter de regler, der fastsættes med hjemmel i loven.
- § 72, stk. 2: Oplysningspligten omfatter alle oplysninger, som har betydning for vurderingen af forureningen og for eventuelle afhjælpende eller forebyggende foranstaltninger.

Beskyttelsesforhold

Naturbeskyttelse m.m.

Inden for lokalplanens område er der ikke registreret arealer, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens beskyttelsesliniebestemmelser langs strande, åløb, søer, skove eller omkring kirker og fortidsminder.

Kommuneatlas

Inden for lokalplanens område findes der ikke bygninger omfattet af Kommuneatlas Ringkøbing.

Kystzoneforhold

Området er ikke beliggende i kystnærhedszone, og er således ikke omfattet af Planlovens §§ 5 a og 5 b, der vedrører planlægning i kystnærhedszoner.

By-/landzoneforhold

Hele området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke zoneforholdet.

Frigørelsesafgift

Da hele området er beliggende i byzone, er ingen arealer omfattet af frigørelsesafgiftspligt efter reglerne i "Lovbekendtgørelse nr. 549 af 25. juni 1999 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom", idet denne bekendtgørelse kun er gældende for arealer, der hidtil har været benyttet til landbrug, gartneri m.v. og som ved lokalplan inddrages under byzone eller sommerhusområde.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt skal i henhold til Landbrugslovens § 4 godkende ophævelse af landbrugspligt.
2. Statens Luftfartsvæsen skal i henhold til Luftfartslovens § 65 godkende bygningshøjder på mere end 25 m over terræn.
3. Ringkjøbing Amt skal i henhold til Jordforureningslovens § 8 overfor enhver ejer, der har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1 godkende enhver ændret anvendelse af det kortlagte areal til et af de i § 6, stk. 2 nævnte formål.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om påbegyn-

delse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13 stk. 2.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra **29. september 2001** og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den **28. september 2002**.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

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

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt Byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Lokalplan nr. 02.028 for et område til boligformål ved Hykkelbjergvej i Lem.

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

I henhold til Planloven, lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål – enten som åben, lav boligbebyggelse eller som tæt, lav boligbebyggelse,
- at sikre, at den ny bebyggelse placeres og udføres, så der dannes en god arkitektonisk og landskabelig helhedsvirkning i lokalplanområdet,

§ 2

LOKALPLANOMRÅ- DETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

40 dq samt del af 40 de og del af 40 dr, alle af Ø. Lem by, Sdr. Lem, samt alle delnumre, som efter den **27. september 2001** fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Zoneforholdet fastholdes.

§ 3

LOKALPLANOMRÅ- DETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse opført som åben, lav eller tæt, lav boligbebyggelse.

Ved åben, lav boligbebyggelse må der på hver ejendom kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstation til kvarterets forsyning, når den ikke får mere end 30 m² bebygget areal, ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn og udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Bebyggelsens placering og udseende skal godkendes af Byrådet.

3.3 Inden for området må der ikke udføres nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Byrådets skøn er til gene for de omboende.

Inden for området kan Byrådet dog tillade, at der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4

UDSTYKNING

4.1 Ingen grund til åben, lav boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

4.2 Ingen grund til tæt, lav boligbebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 400 m².

På den enkelte grund må der maksimalt opføres én bolig.

Der skal ved opførelse af mere end een bolig i samme plan på hver enkelt ejendom fremsendes udstykningsplan til godken-

delse under hensyntagen til Byggelovens § 10 A.

(Jf. § 10 A skal der dog ikke fremsendes udstykningsplan for private andelsboliger uden offentlig støtte og for boliger opført med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v.).

Udstykning til tæt, lav boligbebyggelse må kun foretages efter en af Byrådet godkendt samlet plan for området.

- 4.3 Inden for området må udstykning til åben, lav boligbebyggelse kun foretages som vist i princip på bilag nr. 2.

§ 5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hykkelbjergvej.

- 5.2 Der skal udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på bilag nr. 2 (beliggenheden af såvel vej som stier er angivet som princip):

vej A-B i en bredde af 10,0 m,

sti a-b-c i en bredde af 3,0 m,

øvrige stier, herunder boligstier ved tæt, lav boligbebyggelse, i en bredde af 2 m.

Vej A-B udlægges som offentlig vej.

Øvrige boligveje udlægges som private fællesveje.

Stien a-b-c udlægges som offentlig sti.

Andre stier udlægges som private stier.

- 5.3 Boligveje skal ved torvedannelser, belægning, beplantning og inventar indrettes, så hastigheden nedsættes og gaderummet virker harmonisk og indbydende og samtidig kan anvendes som legeområde.

- 5.4 Ved krydsning af veje og stier skal arealet udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik - herunder personer i kørestol.

- 5.5 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

de:

Hykkelbjergvej: 2,5 m fra vejskel

Vej A-B: 2,5 m fra vejskel

Øvrige veje 2,5 m fra vejskel

Sti a-b-c: 2,5 m fra skel

Dog skal garager og carporte ved åben, lav boligbebyggelse altid placeres mindst 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker. Garager, carporte, udhuse og lignende tillades opført indtil 1,5 m fra skel mod boligstierne, forudsat at bygningsreglementets bestemmelser om byggeri nærmere skel end 2,5 m overholdes.

- 5.6 Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 3 m og med en placering efter Byrådets nærmere godkendelse.

- 5.7 Ved etablering af åben, lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til minimum 2 p-pladser pr. bolig.

Ved etablering af tæt, lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til minimum 1½ p-plads pr. bolig.

Ved indretning af ungdoms- og ældreboliger inden for bebyggelsen skal der for sådanne boliger reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. bolig.

Ved etablering af erhvervsbebyggelse, som anført i § 3 stk. 3.3 skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² etageareal til virksomhedsformål.

Ved tæt, lav boligbebyggelse skal al form for parkering ske inden for dertil indrettede fælles parkeringspladser.

- 5.8 Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af Byrådet i forbindelse med godkendelse af det konkrete bygge- og anlægsarbejde eller ændrede anvendelse af byggeri og efter de på godkendelsestidspunktet gældende regler / anvisninger for indretning af

p-pladser for kørestolsbrugere.

- 5.9 Ved tæt, lav boligbebyggelse må der ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinier.
- 5.10 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.
- 5.11 Ved tæt, lav boligbebyggelse skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

§ 6

BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben, lav boligbebyggelse og 35 for tæt, lav boligbebyggelse.
- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Ved indretning af kælder tillades dog en sokkelhøjde på indtil 1,25 m over de(t) for den enkelte bygning fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.4 Tage skal være symmetriske saddeltage med eller uden halvvalm, halvtage eller pyramidetage. Andre tagformer, som Byrådet finder arkitektonisk acceptable, kan dog tillades.
- 6.5 Tage på garager, carporte, udhuse o.lign. mindre bygninger under 35 m² kan udføres med en anden tagform end boligens, når

den valgte tagform og bygningens samlede højde i hvert enkelt tilfælde kan godkendes af Byrådet.

- 6.6 Ved tæt, lav boligbebyggelse skal boligerne skal have varierende størrelse.

- 6.7 Langs offentlige arealer pålægges bygge-
linier i en afstand af 2,5 m fra skel.

- 6.8 Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med den vej eller vendeplads hvorfra parcellen har adgang. Herfra dog undtaget småbygninger under 10 m².

Byrådet kan godkende andet placeringsprincip ud fra en samlet bebyggelsesplan for området.

- 6.9 Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grundene ændret, hvis det skønnes, at den projekterende bygnings placering bliver til unødige gene for de omboende.

På grunde mindre end 700 m² kan Byrådet stille særlige krav til bebyggelsens udformning og placering.

- 6.10 Ved åben, lav boligbebyggelse skal mulighed for placering af garager, carporte og lignende anføres på beliggenhedsplan ved fremsendelse af byggeprojekt for boligen.

Garager må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker (se § 5 stk. 5.5).

- 6.11 Ved tæt, lav boligbebyggelse skal bebyggelsen (herunder garager- og carporte) opføres efter en samlet bebyggelses- og indretningsplan godkendt af Byrådet.

- 6.12 Ved opførelse af flere boliger i samme plan på samme ejendom skal de enkelte boliger placeres under hensyntagen til senere udstykningsmulighed jf. Byggelovens § 10 A (se lokalplanens § 4 stk. 4.2).

- 6.13 Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal cykelskure, overdækkede tørrepladser

og småbygninger til affaldsbeholdere, kildesorteret affald m.m. indgå som en integreret del af boligbebyggelsen evt. ved indpasning i områdets beplantning.

- 6.14 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes bag skellinie mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere. Kabelskabene skal - hvor det er muligt - placeres i udlagte beplantningsbælter eller i levende hegn.
- 6.15 Den i § 9 stk. 9.5 anførte antennemast, tillades opført med en af Byrådet nærmere fastsat højde og placering efter begrundet ansøgning.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybygning incl. om- og tilbygning 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).

- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Som udgangspunkt vil Byrådet til udvendige bygningssider tillade anvendelse af mursten, træ eller andre naturlige materialer, der efter Byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murene må kalkes, pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

Tage skal dækkes med tagpap, tegl, skifer, græstørv, træspån eller tilsvarende materialer, der efter Byrådets skøn vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Der må som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Mindre tagflader og bygningsafsniit tillades dog ud-

ført som glas.

Glas må på sydvendte facader og tagflader anvendes som facade- og tagmateriale i den udstrækning de indgår som en del af et solvarmeanlæg - eksempelvis til udestue, solvæg eller lignende.

Byrådet vil efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde tillade opsætning af solfangere og solcelleanlæg.

Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningsfladen.

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

- 7.3 Udvendige bygningssider, herunder tage, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne okker, terra de siena, engelsk rød, umbra og dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt og/eller sort, med mindre Byrådet tillader andre farver.

Til døre, vinduesrammer o. lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver efter Byrådets nærmere godkendelse.

- 7.4 Farver og materialer i forbindelse med ydermure, vinduer, døre, kviste, skorstene, tagrender, nedløbsrør o. lign. udendørs bygningsdele og udstyr skal godkendes af Byrådet før en eventuel udskiftning, fornyelse eller anden ændring udføres.

- 7.5 Garager skal udføres i materialer, farver og tagformer, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

Carporte og udhuse skal opføres i materialer og farver, der harmonerer med bebyggelsen, den er knyttet til.

- 7.6 Antenner af enhver art, herunder til radio-kommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde (se § 9 stk. 9.5).

- 7.7 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.
- 7.8 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun finde sted på grundlag af et af Byrådet forud godkendt projekt i hvert enkelt tilfælde.
- 7.9 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Hver selvstændig ny bolig skal have direkte adgang til et ikke nordvendt udendørs opholdsareal.
- 8.2 Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal der i tilknytning til de enkelte boliggrupper udlægges et opholdsareal på minimum 100% af det samlede etageareal inden for gruppen.

Mindst 30% af det udlagte opholdsareal skal udlægges som fælles friareal og legeområde med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.

Legeområdets udformning og placering skal godkendes af Byrådet.
- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.4 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.5 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til skiltning, reklamering, op-

lag eller lignende.

- 8.6 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet med mindre Byrådet påbyder eller tillader andet i det enkelte tilfælde.

Større oplagspladser skal indhegnes i en udstrækning og højde efter Byrådets nærmere anvisning.

- 8.7 Hegning i naboskel skal udføres som levende hegn.

Alle levende hegn må i hegnet eller på den indvendige side af hegnet suppleres med et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m.

Hegn i skel kan tillades med en højde på mere end 1,8 m såfremt ejere af de tilstødende parceller er enige herom.

- 8.8 Nye levende hegn langs veje, stier og andre offentlige arealer skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.

- 8.9 Beplantning og belægning af de for området fælles friarealer samt vejarealer må kun ske efter en af Byrådet godkendt samlet beplantnings - og belægningsplan for området.

Ved udstykning til åben, lav boligbebyggelse må det på bilag nr. 2 udlagte friareal kun beplantes med lav beplantning med en højde på indtil 1 meter.

- 8.10 Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning efter en af Byrådet nærmere godkendt plan.

- 8.11 Terrænregulering af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.12 Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun

udføres som sti- og parkarmatur efter Byrådets nærmere godkendelse.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

§ 9

LEDNINGSANLÆG

9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.

9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

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

Solvarmeanlæg kan tillades efter Byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde (se § 7 stk. 7.2).

Andre vedvarende energiformer til opvarmning kan tillades efter Byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

9.3 Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Tagvand fra ny bebyggelse kan indtil andet er bestemt tillades tilsluttet nedsivningsanlæg.

9.4 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandværk.

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

Eventuel antennemast skal placeres efter Byrådets nærmere anvisning og godkendelse.

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.6 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, fjernvarme, el, telefon og

TV m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

§ 10

GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for området.
- 10.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 25% af områdets samlede bebyggelige areal er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen er pligtig til at optage grundejere inden for området og øvrige tilgrænsende områder, som medlemmer.
- 10.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 10.5 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fælles færdsels- og opholdsarealer, beplantning samt øvrige fællesanlæg, herunder fællesantenneanlæg.
- 10.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer hertil skal godkendes af Byrådet.
- 10.8 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, såsom fælles friarealer, fælles parkeringsarealer, interne stier m.v.

§ 11

MILJØBESKYTTELSE

- 11.1 Dyrehold jf. Miljø- og energiministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992 om ikke er erhvervsmæssigt dyrehold, som ved deres adfærd kan virke generende for omgivelserne, må kun finde sted med Byrådets tilladelse. I sager om ovenstående

er Byrådets afgørelse endelig i henhold til bekendtgørelsen.

- 11.2 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker de i området værende boliger og omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse (se **side J**).
- 11.3 Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse **side I** samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

§ 12

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5 og 8 stk. 5.2, 5.7, 8.2, 8.7, 8.10 og 8.12 nævnte vej- og stianlæg, parkeringsarealer, belysning, hegn og anden beplantning samt opholds- og legearealer være etableret.

Byrådet kan i henhold til bekendtgørelse af Byggelov nr. 452 af 24. juni 1998, § 4 stk. 3 gøre en ibrugtagningstilladelse afhængig af, at de i en lokalplan eventuelt foreskrevne afskærmningsforanstaltninger er etableret.

- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 12.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.
- 12.4 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal det i § 9 stk. 9.5 anførte fælles radio- og TV-antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

§ 13

OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 13.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 02.022 for så vidt angår arealer omfattet af denne lokalplan, og eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nr. 02.022 aflyst for arealer omfattet af denne lokalplan.

§ 14

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 14.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de i vedhæftede redegørelse side L nævnte myndigheder.

VEDTAGELSES- PÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget til offentlig fremlæggelse i 8 uger af Ringkøbing Byråd, den 19. september 2001.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 23. januar 2002.

på Byrådets vegne


Hans Østergård
Borgmester



..... Lokalplangrænse



Mål 1:1.250

- • • • • Lokalplangrænse
- Lav beplantning

LOKALPLAN NR. 02.028
BILAG NR. 2 - Arealanvendelse

Anmelder:

GeOpartner

Landinspektørerne midt/vest A/S

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing

Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan 02.028 bedes tinglyst på matr. nr. 40de, 40dq og 40dr, Ø. Lem By, Sdr. Lem.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 27. september 2001.

Ringkøbing, den 13. februar 2002

Anne Frost Vølsted

landinspektør

ORIGINAL 020662 01 0001.2158 18.03.2002 TA
1.400,00 K

j.nr. 2002037.5055
AV/KR

*** * ***

Side: 32

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

B 123

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 36 A m.fl., Ø. Lem By, Sdr. Lem

Ejendomsejer: Ringkøbing Kommune

Lyst første gang den: 18.03.2002 under nr. 4849

Senest ændret den : 18.03.2002 under nr. 4849

Retten i Ringkøbing den 26.03.2002



Rita Holm Carlsen