

# RINGKØBING KOMMUNE

Anmelder:  
B. Lund Jørgensen  
advokat, Ringkøbing

## LOKALPLAN NR. 04.013

D. 24. JUNI 1987

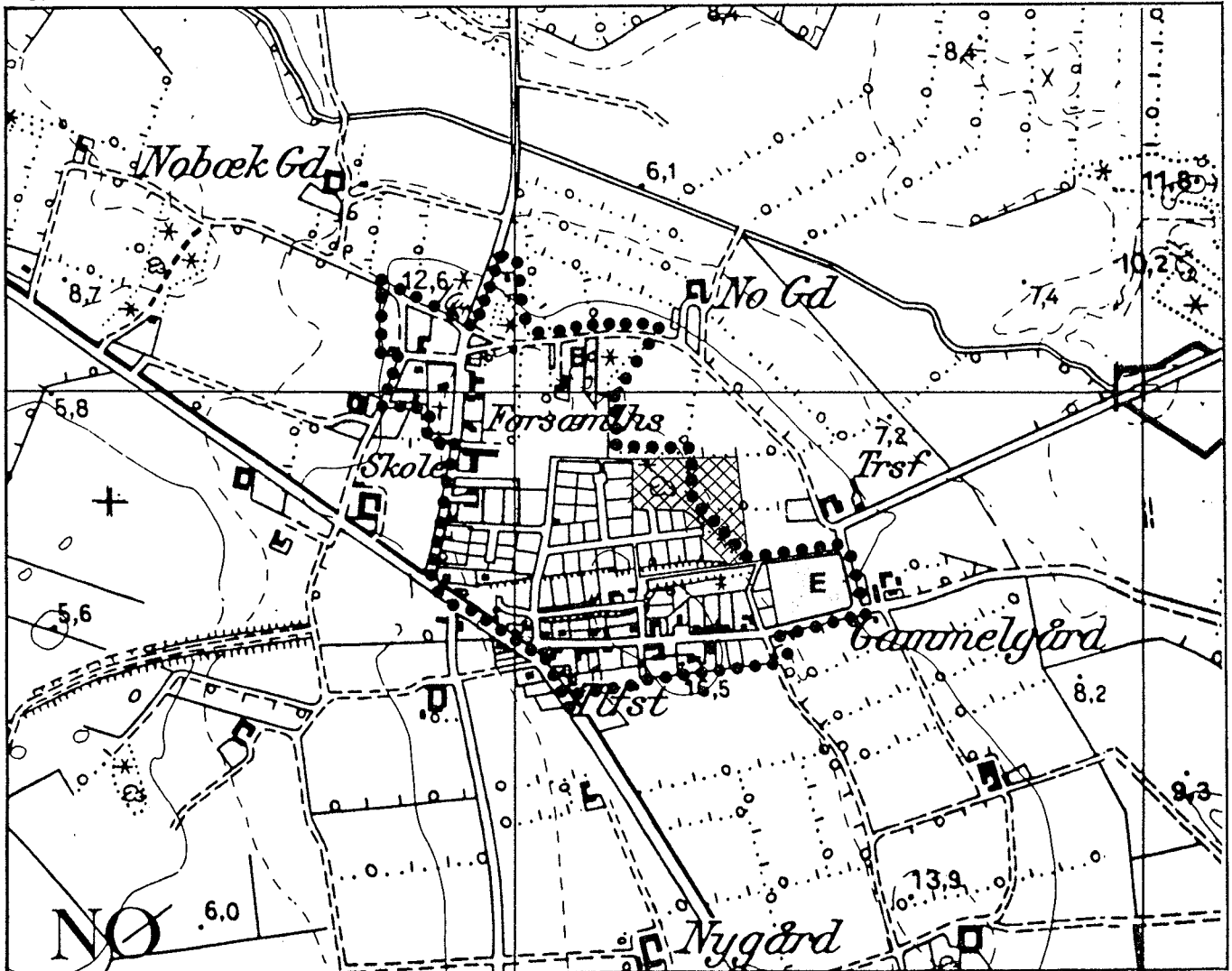
STEMPELMÆRKE

RETEN I  
RINGKØBING

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
C 636812

02.02.88 11:26  
0000450-00  
032661 5h

FOR ET NYT OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED KONVALVEJ I NO.



## Redegørelse

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at udlægge et nyt område til boligformål umiddelbart øst for Konvalvej i No.

Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1.

I følge kommuneplanen var udbygning af boligområdet i No oprindeligt planlagt til at skulle ske mod nord (øst for skolen). I stedet for at udbygge mod nord ønsker byrådet at udbygningen sker mod øst som det fremgår af nærværende lokalplan. Arealet øst for skolen overføres ved det til med denne lokalplan udarbejdede kommuneplantillæg til jordbrugsområde (J2).

Lokalplanområdet er før lokalplanens endelige vedtagelse omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område J2 og No 1.

I kommuneplanens rammedel gælder følgende bestemmelser for indholdet i område J2 (jordbrugsområde):

- a. Områdernes anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.
- b. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Siloer i tilknytning til landbrugsejendomme dog 15 m.
- c. Vindmøller kan i område J2 tillades i en højde på op til 45 m, såfremt byrådet finder placeringen acceptabel.  
Højderne er målt fra terræn og til vingespids i højeste position.

I kommuneplanens rammedel gælder følgende bestemmelser for indholdet i område No 1 (No by):

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet formål (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og offentlige formål).
- b. Området skal forblive i landzone, men zonelovskompetencen overgår til byrådet, jfr. zonelovens § 9, stk.3.

- c. Der påregnes i planperioden opført ca. 17 boliger.
- d. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben, lav bebyggelse, 35 ved tæt, lav bebyggelse og 40 ved erhvervsbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål. Byrådet kan ved erhvervsbebyggelse i særlige tilfælde tillade en bebyggelsesprocent på 50.
- e. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- f. Ny erhvervsbebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg, der på tilfredsstillende måde renser spildevandet.

Lokalplanforslaget nødvendiggør udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanens rammedel, der fastsætter lokalplanområdets anvendelse til blandet formål (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og offentlige formål).

Ved byrådets endelige vedtagelse af tillægget til kommuneplanen overføres ovennævnte areal fra J2 (jordbrugsområde) til No 1 (boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse og offentlige formål) og arealet for den planlagte boligudvidelse (No 1) mod nord tilbageføres til jordbrugsområde (J2).

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil området ikke ændre zonestatus.

Det er byrådets hensigt med nærværende lokalplan først og fremmest at tilvejebringe muligheden for opførelse af fritliggende enfamiliehuse og tæt, lav boligbebyggelse i No.

Herudover ønsker byrådet, at der etableres et stort grønt fællesareal til områdets beboere.

Det eksisterende anlagte grønne areal på matr.nr. 55 k, som idag ejes af grundejerforeningen 55 K, indgår i lokalplanen som byggegrund. Som erstatning for inddragelse af dette areal er det byråds ønske at bevare og sikre at et eksisterende stort grønt areal, nord for Konvalvej, udlægges i lokalplanen som et fællesareal for områdets beboere, se kortbilag nr. 1.

Boligerne må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage, hvor ydervæggene kan opføres af teglsten og tagene skal være symmetriske sadeltage, dog kan byrådet tillade andre tagformer, når det efter byrådets skøn kan indgå i en tilfredsstillende arkitektonisk helhedsvirkning.

Bebyggelseprocenten for fritliggende enfamiliehuse og tæt, lav boligbebyggelse er henholdsvis 25 og 35.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye grunde inden for lokalplanens område.

Ejerne er forpligtet til at tilslutte sig det fælles tv- og radioantenneanlæg i området. Herudover må udendørs antenner og lignende ikke monteres hverken på fritstående master eller på bygninger uden byrådets særlige tilladelse.

Det er byrådets ønske, at ejere uden for lokalplanområdet kan tilslutte sig det fælles antenneanlæg.

Under udarbejdelse af lokalplanforslaget blev der afholdt et møde med repræsentanter for grundejerforeningen 55K, hvor der blev tilkendegivet at man gerne vil optage ejere af nye grunde inden for lokalplanens område i grundejerforeningen.

På Grundejerforening 55K's efterfølgende generalforsamling den 17. februar 1987 ændredes foreningens vedtægter således at lokalplanområdets fremtidige grundejere kan optages i grundejerforeningen.

På den baggrund er det byrådets ønske at den i lokalplanens § 11 nævnte grundejerforening for lokalplanområdet sammenlægges med/optages i Grundejerforeningen 55K.

Byrådet er indforstået med at fremtidige grundejere i lokalplanområdet kan optages direkte som medlemmer i Grundejerforeningen 55K, under forudsætning af at grundejerforeningens forpligtelser vedrør-

rende drift og vedligeholdelse af fælles arealer og fælles anlæg inden for lokalplanområdet overholdes.

Lokalplanområdet vejbetjenes ved en tilslutning til og en forlængelse af Konvalvej mod øst.

Byrådet vil i denne forbindelse ændre Konvalvejs status fra privat fællesvej til kommunevej i henhold til vejlovgivningen, ligesom vejstykket x-y i lokalplanområdet vil få status som offentlig vej.

Lokalplanområdets vejstykke y-z vil i henhold til vejlovgivningen få status som privat fællesvej.

I forbindelse med Konvalvejs ændrede status er det aftalt med grundejerforeningen 55 K, at det offentlige vejstykke af Konvalvej anlægges efter reglerne i medfør af færdselslovens § 40 som stillevej og efter nærmere aftale mellem Ringkøbing kommune og Grundejerforeningen 55K.

#### RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLAN NR. 04.013. FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL ØST FOR KONVAL-  
VEJ I NO.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2, stk. 1, nævnte område.

- § 1. LOKALPLANENS FORMÅL Lokalplanen er udarbejdet for at sikre:
- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,
  - at der etableres et grønt fællesareal til områdets beboere,
  - at der i området opnåes en helhedsvirkning hvad angår beplantning, bebyggelsens udformning, udseende og placering,
  - at området gennem en grundejerforening overdrages den daglige drift og vedligeholdelse af fælles anlæg.

- § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS
- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. \*41 m, matr.nr. 55 x, en del af matr.nr. 55 k og matr.nr. 55 az, Den sydlige del, No, samt alle parceller der efter den 17-12-1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
  - 2.2. Området er beliggende i landzone og ændrer ikke zonestatus.

- § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE
- 3.1. Lokalplanen opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag nr. 1.
  - 3.2. Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.
  - 3.3. Delområde II må kun anvendes til

---

\*Det bemærkes, at 41<sup>m</sup> erstatter den del af matr. nr. 41<sup>a</sup>, der er angivet i det offentliggjorte lokalplanforslag. Ændringen sker p.g.a. arealets selvstændige matrikulering.

boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben, lav bebyggelse.

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

Der kan dog inden for delområdet opføres tæt, lav boligbebyggelse efter en samlet plan og efter byrådets godkendelse.

- 3.4. Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at der ikke ansættes fremmed medhjælp til virksomhedens drift, at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller ligenende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.5. Delområde III må kun anvendes til grønt fællesareal.

#### § 4. Udstykning

- 4.1. Udstykning må i princippet kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.
- 4.2. Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3. I delområde II kan grundene dog ved tæt, lav boligbebyggelse udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>, efter byrådets godkendelse, når der herved ikke fremkommer grund-

størrelse på under 350 m<sup>2</sup>.

- 4.4. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### § 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Boligvejene udlægges i 10 m bredde.
- 5.2. Der må kun etableres én overkørsel til vej fra hver ejendom.
- 5.3. Stierne a-b, c-d, e-f og g-h udlægges i 4 m bredde.
- 5.4. De viste pladser "A", "B" og "C" skal gives en udformning i principet som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.5. Til de i § 5 stk. 3 nævnte stier må kun være adgang for gående og cyklende.
- 5.6. Etablering af trafikdæmpende foranstaltninger må kun ske efter byrådets nærmere godkendelse.

#### § 6. BYGGELINIER

- 6.1. Der pålægges en byggelinie på 2,5 m fra skel mod boligveje.

#### § 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse må ikke overstige 25.
- 7.2. Bebyggelsesprocenten for tæt, lav boligbebyggelse må ikke overstige 35.
- 7.3. Bygninger må kun opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- 7.4. Beboelsesbygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med boligvejen.
- 7.5. Garager og carporte skal anbringes min. 5 m fra skel mod vej, hvorfra den pågældende parcel har adgang.
- 7.6. Der må kun udføres kælder, såfremt afløbsforholdene tillader det.



§ 8. BEBYGGELSENS YDRE  
FREMTRÆDEN

- 8.1. Ydervægge skal opføres af teglsten eller fremstå med glat pudsede overflader, der som afsluttende overfladebehandling skal gives en af byrådet godkendt farve.
- 8.2. Mindre partier som brystninger og gavltrekanter kan opføres af træ.
- 8.3. Tagene skal være symmetriske sadeltage dækket med tagsten eller 2 fods eternittagplader i rød, rødbrune, brun, mocca og sorte farver. Tagenes hældning skal være mellem 25° og 45°. Dog kan byrådet tillade andre tagformer, når de efter byrådets skøn kan indgå i en tilfredsstillende arkitektonisk helhedsvirkning.
- 8.4. Garager, udhuse og lignende indtil 35 m<sup>2</sup> kan udføres med en anden taghældning end nævnt under pkt. 8.3.
- 8.5. Skiltning og anden form for reklame skal godkendes af byrådet.
- 8.6. Bygninger skal udføres med facade i normal højde, dog kan mindre partier tillades udført med lavere facadehøjde.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden på den enkelte parcel skal overholdes.
- 9.2. Ringkøbing kommune foretager beplantning af træer ved det på kortbilag nr. 1 viste grønne fællesareal delområde III, samt tilsåning af dette. Udformningen af delområde III skal ske i samarbejde mellem grundejerforeningen og byrådet.
- 9.3. Eksisterende beplantning på det grønne fællesareal mærket H skal bibeholdes og må ikke fjernes uden

grundejerforeningens og byrådets tilladelse.

#### § 10. LEDNINGSANLÆG

10.1. Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne forpligtede til uden vederlag at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning og i øvrigt udført anlægsarbejde.

10.2. Ejerne er forpligtet til, at tilslutte sig det fælles tv- og radioantenneanlæg i området.

Dette anlæg vil blive etableret af Ringkøbing kommune. Masten kan opstilles på det grønne fællesareal, mærket delområde III.

Såfremt der findes en anden og mere hensigtsmæssig placering, kan masten dog placeres et andet sted, efter byrådets nærmere godkendelse.

Herudover må udendørs antenner og lignende ikke monteres hverken på fritstående master eller på bygninger uden byrådets særlige tilladelse.

10.3. Ejere uden for lokalplanområdet skal kunne tilslutte sig det fælles antenneanlæg.

#### § 11. GRUNDEJERFORENING

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye grunde inden for lokalplanens område.

11.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de på kortbilag nr. 2 viste fællesarealer samt øvrige fællesanlæg, herunder

eventuel fælles tv-antenne for området.

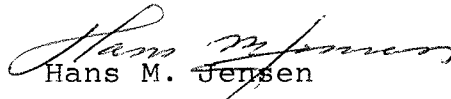
- 11.3. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 5 af de af lokalplanen omfattede grunde er solgt, og dens vedtægter skal godkendes af byrådet.
- 11.4. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i 2 eller flere selvstændige foreninger.

§ 12. DISPENSATION OG  
TILLADELSE FRA AND-  
RE MYNDIGHEDER

- 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Landbrugsministeriet til at ophæve landbrugspligten på arealet.
- 12.2 Inden for en afstand af 300 m fra de i det åbne land beliggende kirker må der ikke uden Fredningsnævnets tilladelse placeres bygninger med et højde, der overstiger 8,5 m, jfr. naturfredningslovens § 47b.

Desuden gælder det, at ved evt. dispensation fra lokalplanens bestemmelser, skal der forinden indhentes udtalelse fra de kirkelige myndigheder, jfr. "Aftale om forbedring af beskyttelsen af No kirke".

Endelig vedtaget af Ringkøbing byråd den 24. juni 1987.


  
Hans M. Jensen  
borgmester

Anmelder:

B. Lund Jørgensen  
advokat, Ringkøbing


Nærværende begæres tinglyst på matr. nr.: 41m<sup>v</sup>, 55x<sup>v</sup>,  
en del af matr. nr. 55k<sup>v</sup> og matr. nr. 55az<sup>v</sup> Den sydlige del,  
No.

Ringkøbing, den 28. januar 1988

  
B. Lund Jørgensen  
advokat, Ringkøbing

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEN I RINGKØBING

02.02.88 01189 -  
LYST

  
R. Holm  
ass.

 not.

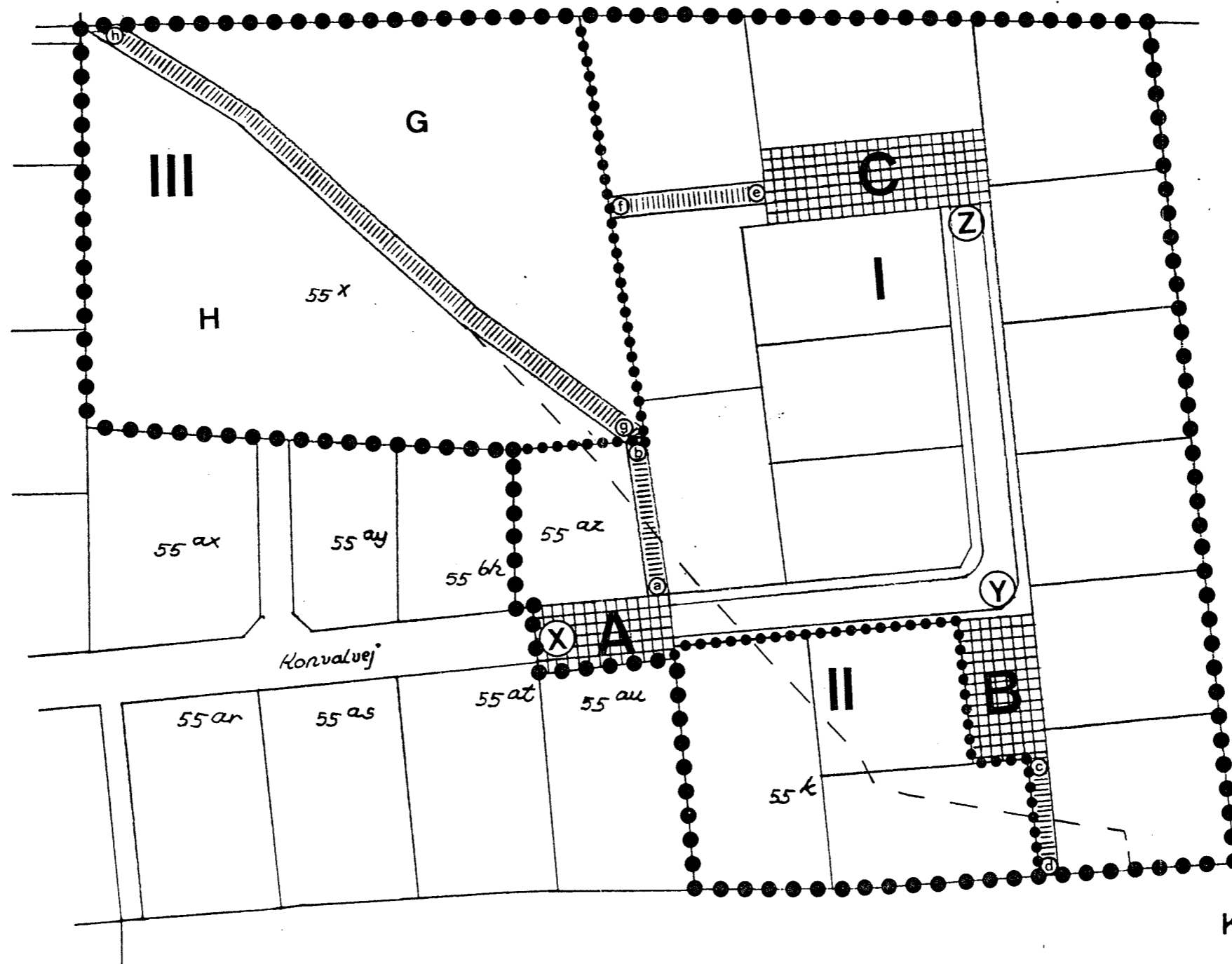
At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 414, 55x, 55az og del af 55k, Den sydlige Del No  
attesteres herved. Ringbøling d. 14. januar 1988  
Navn Birgitte Damme

Bestillings-  
formular

Y - 2fløj

Jensen & Kjeldskov A/S



KORTBILAG NR. 1

LOKALPLAN NR. 04.013

●●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING

●●●●● DELOMRÅDE AFGRÆNSNING

⊗ ⊙ VEJSTYKKE

A PLADS

MÅL 1:1000

TERRÆN AF DEN SYDLIGE DEL NO  
UDARBEJDET I MARTS 1987  
TIL BRUG FOR TINGLYSNING

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 414, 55 x, 55 AZ og del af 55 K. Den sydlige del. No  
attesteres herved. Rindsholm d. 14. januar 1988

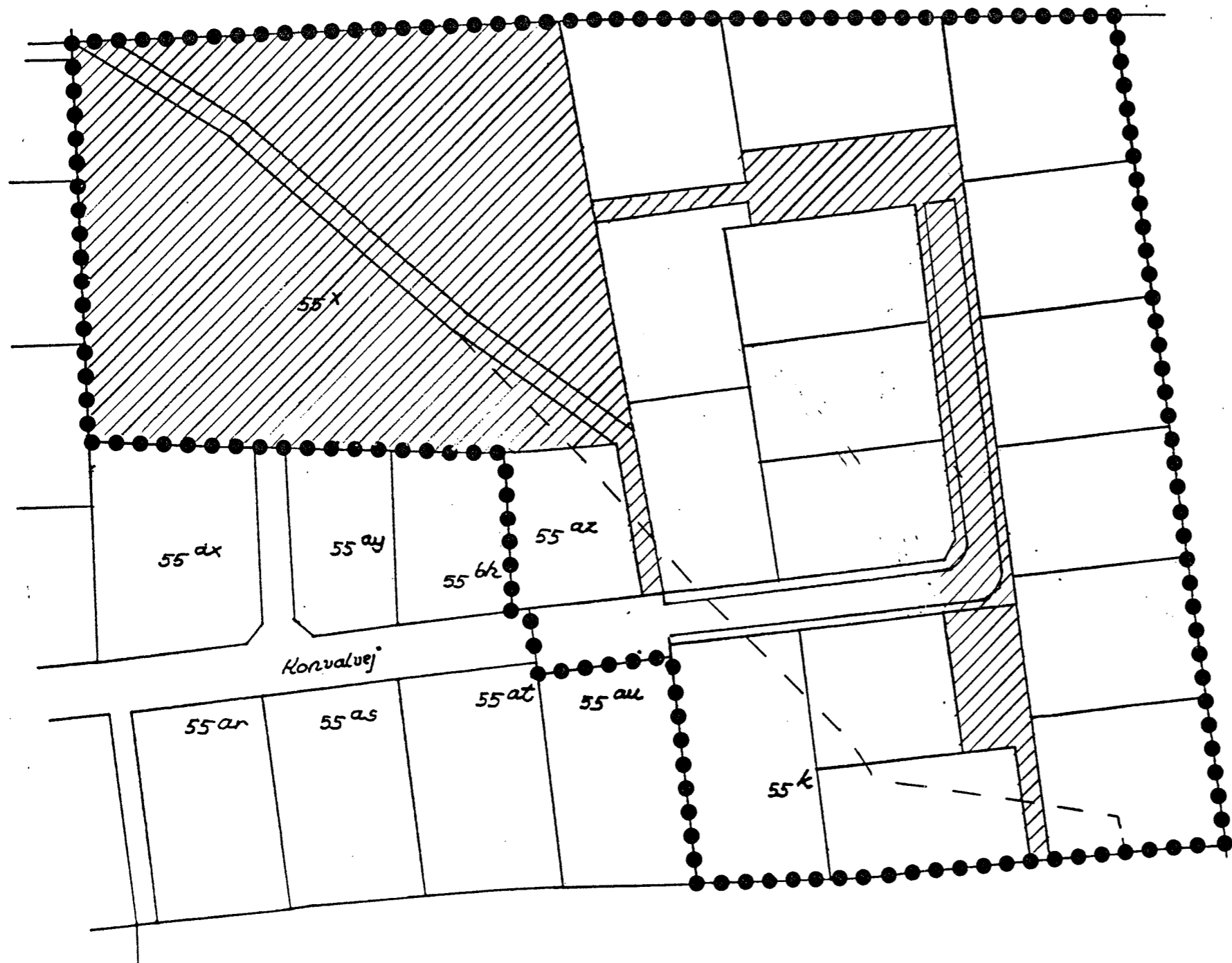
Navn Birgitte Damms

Bestillingsformular

Y-2fløj

Jensen & Kjeldskov A/S

TERRÆN AF DEN SYDLIGE DEL, NO  
UDARBEJDET I MARTS 1987  
TIL BRUG FOR TINGLYSNING



KORTBILAG NR. 2

LOKALPLAN NR. 04.013

●●●● LOKALPLANENS AFGRÆNSNING  
▨ FÆLLESAREALER

MÅL 1:1000