

## **Lokalplan nr. 04.040 (tidligere Ringkøbing Kommune)**

er d. 02.04.2013 delvis aflyst.

Det aflyste område er i stedet omfattet af:

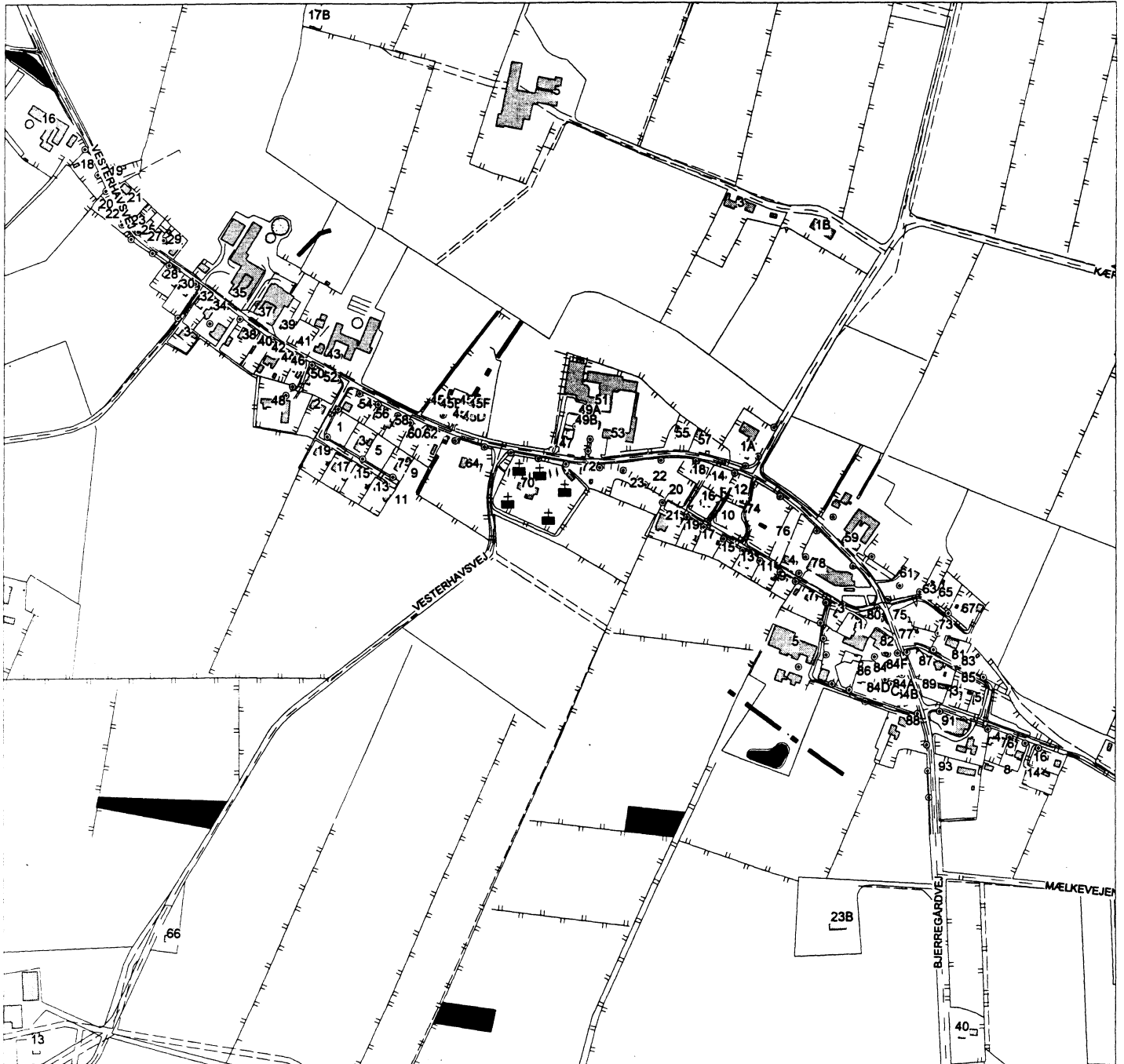
### **Lokalplan nr. 314**

**For områder til blandet bolig- og erhvervsområder  
ved Vesterhavsvej, Vedersø.**



RINGKØBING KOMMUNE

# LOKALPLAN NR. 04.040



Lokalplan nr. 04.040 for Vedersø by med blandede bolig-,  
erhvervs- og offentlige anvendelsesformål.

14. juni 2000

*1 nr. 2000264.5055*

Q 335445

KUN GÆLDT TIL DEN 1. JUNI 2000  
DOMMEREKONTROLLETS KASSEKONTROLLAPPARAT

STEMPELMÆRKE

**INDHOLDSFORTEGNELSE****LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning .....	A
Lokalplanens baggrund og formål .....	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet .....	B
Lokalplanens indhold .....	C
– Delområde 1 .....	C
– Detailhandel .....	C
– Nye projekter .....	C
– Byggefelter til forbeholdte arealer .....	D
– Øvrig administration af lokalplanen samt landzonetilladelser .....	D
– Ekspropriation .....	D
– Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune af 1992 .....	E
– Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægning .....	E
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	F
– Kystzoneforhold .....	F
– Teknisk Forsyning .....	F
Miljøforhold .....	F
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	G
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget .....	H
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan .....	H

**LOKALPLANENS VEDTÆGTER**

§ 1 Lokalplanens formål .....	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus .....	1
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse .....	2
§ 4 Udstykning .....	2
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	3
§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og indretning .....	4
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	5
§ 8 Ubebyggede arealer .....	6
§ 9 Ledningsanlæg .....	7
§ 10 Miljøbeskyttelse .....	7
§ 11 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder .....	8
§ 12 Retsvirkninger .....	8
Vedtægelsespåtegning .....	8

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Anvendelseskort

## **REDEGØRELSE**

Lokalplan nr. 04.040 for Vedersø by med blandede bolig-, erhvervs-, og offentlige anvendelsesformål.

### **LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING.**

Lokalplanenområdet afgrænsning er sammenfaldende med Kommuneplanens afgrænsning af rammeområdet for Vedersø Landsbycenter. Afgrænsningen er dels placeret i matrikelskel, dels i hegn eller udenfor nogen naturlig tilknytning.

Lokalplanen omfatter følgende matrikler af Hovedejerlavet, Vedersø :

Beliggende på nordsiden af Vesterhavsvej : del af 2f, del af 12b, del af 19a, del af 19b, del af 19c, 19d, 19f, 19k, 19o, del af 19p, 85i, del af 90a, 90ad, 90ae, 90b, 90k, 90m, 90r, del af 93a, 93g, 94d, 94f, 94h, del af 95a, 95e, 95f, 95h, 95i, 95k, 95l, 95n, 136ab, 136as, 136b, 136bg, 136bf, 136bh, 136c, 136ce, 136cd, 136ck, 136cl, 136cm, 136cn, 136d, 136dr, 136dq, 136e, 136n, 136s, 136t, 148.

Beliggende på sydsiden af Vesterhavsvej : 19l, 19m, 70a, 70c, 70e, 70f, 70h, 70i, 70k, 70l, 70m, 70n, 70p, 70r, 84f, 90aa, 90ab, 90ac, del af 90c, 90i, 90l, 90n, 90o, 90q, 90s, 90t, 90u, 90v, 90x, 90y, 90z, 90æ, 90ø, 91aa, 91ab, 91ad, 91ae, 91af, 91ah, 91ai, 91ak, 91b, 91e, 91f, del af 91g, 91h, 91k, 91n, 91p, 91q, 91r, 91s, 91t, 91u, 91v, 91x, 91y, 91z, 91æ, 91ø, 96b, del af 96a, 96g, 96h, 96k, 147a, 147b.

Alle ejendomme er i privat eje bortset fra matr. nr. 90b, 90m, 147a og 147b, som ejes af Kommunen.

### **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.**

Anledningen til udarbejdelse af lokalplanen er Byrådets ønske om, at få videreført et §14-forbud efter planloven mod en plan om ændring af en centralt beliggende boligejendom til abortmindelund i Vedersø Landsbycenter. Dog er planen midlertidigt udsat.

Formålet med lokalplanen er at få fastlagt områdets anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål i henhold til Kommuneplanens målsætninger og retningslinier. Det er bl.a. hensigten at træffe bestemmelser som fastholder, at ejendommene på Møllebakken kun må anvendes til boligformål i lighed med fastholdelse af fleste de bestående anvendelsesformål på ejendommene i Vedersø landsby.

Det overordnede formål er at bevare det karakteristiske landsbymiljø i Vedersø Landsbycenter med åben lav bebyggelse samlet på begge sider af Vesterhavsvej.

## **EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET.**

### **Beskrivelse af eksisterende terræn- og beplantningsforhold.**

Terrænet er jævnt og plant uden væsentlige højdeforskelle.

Beplantningen i området består af lav havebeplantning og læhegn.

### **Beskrivelse af eksisterende ejendoms- og bebyggelsesforhold.**

Det karakteristiske landsbymiljø i Vedersø består af blandet bolig-, erhvervs- og gårdbebyggelse opført som åben lav bebyggelse langs begge sider af en s-formet landsbygade.

Ejendommene i landsbycentret anvendes langt overvejende til boligbebyggelse.

I nordvestsiden ligger en købmandsgård med grovvarerhandel samt tre landbrugsejendomme og forskellige håndværksvirksomheder og en kro. Centralt i landsbycentret ligger kirken, forsamlingshuset, idrætsefterskolen, museet. I sydøstsiden består erhvervene af et par landbrugsejendomme en købmand og forskellige håndværksvirksomheder.

### **Beskrivelse af eksisterende vej- og trafikforhold.**

Vejene i forbindelse med området er de to gennemgående forbindelsesveje Vesterhavsvej og Kæret. Øvrige veje er blinde sideveje til Vesterhavsvej, som betjener boliger eller gårde i nærområdet.

Vesterhavsvej fungerer som forbindelsesvej for trafikken mellem Holstebrovej og/eller Stadil Fjordområdet og Husby Klitvej langs vestkysten.

Kæret er en sidevej til Vesterhavsvej med forbindelse til Staby, Madum og Ulfborg nordøst for Vedersø.

Trafikken i området er af mindre omfang.

## LOKALPLANENS INDHOLD.

### Opdeling i delområder.

Lokalplanområdets opdeling i delområderne I og II er foretaget på grundlag af ejendommens hovedsagelige anvendelse i dag.

### Fremtidig arealanvendelse.

#### Delområde 1.

Ejendommene i **delområde I** og **III** anvendes i dag til enkelte landbrug samt blandet bolig og erhverv.

Byrådet ønsker, at den eksisterende landsbystruktur og den eksisterende arealanvendelse i **delområde I** og **III** i hovedprincippet skal fortsætte uændret som i dag med landsbybebyggelse bestående af åben lav boligbebyggelse og landsbyerhverv.

Det udlagte landbrugsareal i landsbycentrets nordøstside forbeholdes til nye erhvervsformål og det udlagte landbrugsareal i nordvest forbeholdes til nye boligformål. Yderligere er der udlagt areal forbeholdt til boliger på centralt beliggende ejendomme på Møllebakken. Disse områder er mærket med E og B på kortbilag nr. 2. ( Se tillige afsnittet "Byggefelter").

Ejendommene i **delområde II** anvendes i dag til offentlige formål.

Byrådet ønsker, at den eksisterende landsbystruktur og den eksisterende arealanvendelse i **delområde II** skal fortsætte uændret som i dag med kirke, skole og forsamlingshus o. lign.

Ny arealanvendelse til offentlige formål i landsbycentret i sin helhed kan godkendes af Byrådet, hvis de alene indrettes til at betjene lokalområdet eller, hvis formålet har lokalhistorisk oprindelse eller en anden naturlig tilknytning til Vedersøegnen eller evt kommunens område.

### Detailhandel.

Den samlede detailhandel med udvalgs- og dagligvare består af 2 købmandsbutikker med et butiksareal på 370 m<sup>2</sup> og 578 m<sup>2</sup> eller i alt 948 m<sup>2</sup>.

Byrådet vil åbne mulighed for at det samlede bruttoetageareal til butiksformål i alt kan udgøre 1500 m<sup>2</sup>, hvilket er 552 m<sup>2</sup> mere end der er registreret i BBR i dag.

De enkelte butikker fastsættes til en maksimal størrelse på 700 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Nye butikker skal lige som de eksisterende placeres så de indgår naturligt i landsbybebyggelsen og med den samme umiddelbare tilgængelighed.

### Nye projekter.

Det planlagte og offentliggjorte projekt, som dog midlertidigt er sat i bero, til indretning af en abortmindelund på boligejendommen Møllebakken 22, kan ikke godkendes af Byrådet, fordi det ikke har en lokal interesse, men mere har et landspolitisk formål, måske endda et

internationalt politisk formål. Sådan en projekttipe finder Byrådet ikke er velegnet til lokalisering i en mindre landsby som Vedersø. Desuden er den konkrete ejendom uegnet, da den ikke har adgangsveje svarende til formålets omfang og der ikke vil kunne anlægges tilstrækkeligt med parkeringspladser på selve ejendommen, ifølge det normale krav fra kommunen til indretning af offentlige anlæg.

Endeligt finder Byrådet at hensynet til beboernes forventninger til byområdet som et boligområde med sædvanlige tilknyttede boligaktiviteter uden uro, uvedkommende trafik og passage af ejendommene og andre miljøgener, er af vital betydning ved godkendelse af nye anvendelsesformål. Så også af denne grund er et projekt som en abortmindelund udelukket til placering på stedet, såvel som det ville være det i andre boligområder.

Byrådet vil følge **Naturklagenævnets afgørelse af 24. juni 1999** som fastlægger at opførelse af en enkelt abortmindelund til privat formål på ejendommen ikke er i strid med ejendommens anvendelse til boligformål. Men yderligere ny opførelse af abortmindelund og nye anlægsarbejder til indretning af abortmindelund o.lign. vil Byrådet anse for at være i strid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

### **Byggefelter til forbeholdte arealer.**

For at sikre ejendommen Møllebakken 22 og andre ejendomme eller delejendomme fortsatte eller nye anvendelse til boligformål, har Byrådet specifikt fastlagt et byggefelt på disse ejendomme/delejendomme, som kun må anvendes til opførelse af traditionelle enfamilieboliger og her ud over til opholds- og friareal til boligerne eller delvist til fællesareal til omliggende boliger på de enkelte ejendomme.

For at sikre areal til etablering af nye erhvervsvirksomheder fastlægger Byrådet et specifikt byggefelt på en del af matr. nr. 12 b og 19c i nordøstsiden af Vedersø.

### **Øvrig administration af lokalplanen samt landzonetilladelser.**

Byrådet vil administrere lokalplanens vedtægter samt byggelovgivningen, planlovgivningen og miljølovgivningen, sådan at ny bebyggelse kun må opføres og den bestående bebyggelse kun må ændre i sin anvendelse og ydre fremtræden under hensyntagen til et godt miljømæssigt samspil mellem boliger og erhverv. Ved byrådets godkendelse af bygningsændringer/nyopførelser vil der blive lagt vægt på en tilpasning, evt. en forholdsvis tilpasning til den bestående bebyggelses facadeløsninger, materialevalg og farveskala i delområdet.

Bygge- og anlægsarbejder - der ikke har fået **landzonetilladelse** samtidig med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan først gennemføres, hvis de har ansøgt om og fået en særskilt landzonetilladelse på grundlag af et konkret skitseprojekt med redegørelse for byggeriets og/eller anlæggets placering, indretning og ydre fremtræden o.lign. Bygge- og anlægsarbejder må ikke påbegyndes før den nødvendige zonetilladelse er modtaget af ejendommens ejer.

### **Ekspropriation.**

Byrådet er indstillet på, at tilvejebringelse af nye arealer til byudviklingsformål kan ske ved ekspropriationsbeslutning i henhold til planlovens § 47. En eventuel ekspropriationsbeslutning vil først blive truffet, når byrådet finder det nødvendigt for at få den planlagte byudvikling gennemført.

## **Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune af 1992.**

Kommuneatlasset vil indgå i administrationen af bygge- og planlovgivningen i forbindelse med vurdering af bygge- og anlægsarbejder på ejendomme med bygninger opført før 1940.

I Kommuneatlasset er al bolig- og erhvervsbebyggelse, som er opført i eller før 1940 registreret med en bevaringsværdi på en karakterskala fra 1 til 9. Herefter er bygningerne inddelt i kategorier, hvor bygninger i kategori 1-3 er givet høj bevaringsværdi, bygninger i kategori 4-6 er givet en middel bevaringsværdi og bygninger i kategori 7-9 er givet en lav bevaringsværdi.

Kriterierne til vurdering af den enkelte bygnings samlede bevaringsværdi er bl.a. en bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og fysiske tilstand på registreringstidspunktet i 1992 eller evt. senere, såfremt en bygning er ændret, så dens oprindelige bevaringsværdi har måttet sættes enten op eller ned.

Kommuneatlasset er ikke bindende for grundejerne, men Byrådet vil administrere lokalplanens bestemmelser sådan, at det i forbindelse med ansøgninger om byggetilladelser, som vil medføre ydre ændringer på de registrerede bygninger, - i hvert enkelt byggeprojekt bliver vurderet om den pågældende bygning enten må ændres, evt. delvist ændres i den originale arkitektoniske fremtræden eller evt. mere eller mindre skal genoprettes til den originale fremtræden, eller om bygningen helt kan undtages fra krav på grundlag af kommuneatlassets registrering.

### **Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægning.**

Lokalplanens bestemmelser fastlægges i øvrigt på grundlag af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen som følger :

For område nr. Vø1 gælder følgende rammebestemmelser for indholdet af lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til blandet formål (boligformål, erhvervsformål og offentlige formål).
- b. Området skal forblive i landzone, men byrådet er landzonemyndighed, jf. planlovens § 35.
- c. 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.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet symmetrisk sadeltag og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlig højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- e. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg, der på tilfredsstillende måde kan rense spildevandet.



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Lokalplanen er i overensstemmelse regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkøbing kommune.

Kommuneplanen fastlægger Vedersø som landsbycenter udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål og offentlige formål.

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende i landzone og der foretages ikke ændringer i denne zonestatus. Byrådet er landzonemyndighed indenfor lokalplanens område.

### Kystzoneforhold.

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens kystzonebestemmelser.

### TEKNISK FORSYNING.

Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning, men uden en byrådsbeslutning om tilslutningspligt. Der kan i øvrigt etableres alle former for individuelle opvarmningsanlæg bortset fra el-opvarmning jf. varmforsyningsloven.

Kloakti slutning skal etableres i henhold til et forud af Byrådet godkendt projekt. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger udføres separat på egen grund.

### MILJØFORHOLD.

1. Angående støj fra virksomheder skal det sikres, at det støjniveau, de omboende maksimalt belastes med i naboskel, mindst overholder de vejledende grænseværdier for **blandet bolig- og erhverv**, som angivet i nedenstående tabel, jf. Miljøbestyrelsens Vejledning nr. 5/1984. Dog kan der i erhvervsområdet etableres **erhverv med forbud mod generende virksomhed**, når støjgrænserne i naboskel til boliger henholdsvis blandet bolig- og erhverv overholdes. ( Se følgende tabel med grænseværdier for virksomhedsstøj ).

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i db(A) :

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage 07-18 lørdage 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

2. Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering etc. 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 jordarbejde 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.

## TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. 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.
2. Ringkjøbing Amt/ Ribe Stiftsøvrighed skal godkende bygge- og anlægsarbejde med en større højde end 8,5 m hhv. 12,5 m, der ønskes udført indenfor aftalezonerne I hhv. II, der er vist på kortbilag nr. 2.
3. Ringkjøbing Amt skal godkende opstilling af alle nye private skilte samt enhver ændring af bestående skiltes placering og udformning i det åbne land, herunder i Vedersø landsbycenter.
4. Ringkjøbing Amt skal godkende de bygge- og anlægsarbejder, der er omfattet af planloven § 35, stk. 1 om landzonetilladelse i det åbne land udenfor landsbycentre og lokalplanområder. I landsbycentret er Byrådet zonemyndighed.

5. Ringkjøbing Amt skal godkende bygge- og anlægsarbejde indenfor 300 m fra Veder-  
sø Kirke, hvis højden er over 8,5 m.
6. Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt skal i henhold til Landbrugslovens, jf.  
Planlovens § 16, stk. 2 give tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på land-  
brugsarealer, der ønskes overført til andet anvendelsesformål end landbrug.
7. Fredningsnævnet for Ringkjøbing Amt skal godkende bygge- og anlægsarbejder,  
herunder beplantningsarbejde, der ønskes udført i det kirkefredede område omkring  
Vedersø Kirke, som vist på kortbilag nr. 2.

## **MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af for-  
slaget, 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 æn-  
dring 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 i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at Byggelovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om  
maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overhol-  
des.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra xxx og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog  
længst indtil den xxx.

## **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 an-  
vendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbej-  
der. Såfremt byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overta-  
ger ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt for-  
ringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsfor-  
bud/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 un-  
der 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 tilstandservitutter, 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. 04.040 for Vedersø landsbycenter med blandede bolig-, erhverv-, og offentlige anvendelsesformål.

**VEDTÆGTER**

I henhold til planloven, lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 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 blandet bolig- og erhvervsformål samt til lokalt betonede offentlige formål,
- at sikre arealer til realisering af nye bolig- og erhvervsprojekter på forbeholdte nærmere viste arealer,
- at sikre bevarelsen af den oprindelige ydre fremtræden som helt eller delvist forefindes på de eksisterende ejendomme og bygninger/bebyggelser,
- at sikre det karakteristiske landsbymiljø i Vedersø landsbycenter med overvejende åben lav bebyggelse samlet langs begge sider af Vesterhavsvej.

**§ 2****LOKALPLANENS  
AFGRÆNSNING OG  
ZONESTATUS**

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

del af 2f, del af 12b, del af 19a, del af 19b, del af 19c, 19d, 19f, 19k, 19l, 19m, 19o, del af 19p, 70a, 70c, 70e, 70f, 70h, 70i, 70k, 70l, 70m, 70n, 70p, 70r, 84f, 85i, del af 90a, 90b, del af 90c, 90i, 90k, 90l, 90m, 90n, 90o, 90q, 90r, 90s, 90t, 90u, 90v, 90x, 90y, 90z, 90æ, 90ø, 90aa, 90ab, 90ac, 90ad, 90ae, 91b, 91e, 91f, del af 91g, 91h, 91k, 91n, 91p, 91q, 91r, 91s, 91t, 91u, 91v, 91x, 91y, 91z, 91æ, 91ø, 91aa, 91ab, 91ad, 91 ae, 91af, 91ah, 91ai, 91ak, del af 93a, 93g, 94d, 94f, 94h, del af 95a, 95e, 95f, 95h, 95i, 95k, 95l, 95n, del af 96a, 96b, 96g, 96h, 96k, 136b, 136c, 136d, 136e, 136n, 136s, 136t, 136ab, 136as,

136bg, 136bf, 136bh, 136ce, 136cd, 136ck, 136cl, 136cm, 136cn, 136dr, 136dq, 147a, 147b, 148 samt alle parceller, der efter den 23. februar 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 I lokalplanområdet er der følgende ejendom med landbrugspligt:  
del af 2f, del af 12b, del af 19a, del af 19b, del af 19c, 19d, del af 90a, del af 90c, del af 93a, del af 95a og del af 96a.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone i afgrænset Landsbycenter.

### § 3

#### OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder betegnet med I, II og III, som vist på kortbilag nr. 2.

- 3.2 **Delområde I og III** må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder landbrugsvirksomhed mindre ikke generende håndværksvirksomheder og mindre ikke generende liberale erhverv o. lign formål samt visse offentlige formål. Det nye arealudlæg i nordøstsiden af byen forbeholdes til etablering af nye erhvervsvirksomheder og det nye arealudlæg i nordvestsiden af byen forbeholdes til boliger sammen med nogen centralt beliggende grunde i byen, som vist på kortbilag nr. 2.

Offentlige formål kan etableres, hvis formålene har en lokalhistorisk oprindelse eller tilknytning eller hvis det drejer sig om en lokal offentlig funktion til betjening af lokalområdet eller kommunens område.

- 3.3 **Delområderne II** må kun anvendes til offentlige formål, herunder kirke, skoler, forsamlingshus, øvrige offentlige institutioner og til sportspladser og parkeringspladser o. lign. Samt til lokale almennyttige foreninger til betjening alene af lokalområdet eller kommunens område.

### § 4

#### UDSTYKNING

- 4.1 De eksisterende udstykninger, herunder parcelernes facadelængde og vej- og naboskels beliggenhed skal bevares med mindre byrådet i hvert enkelt tilfælde forud har tilladt yder-

ligere udstykning, sammenlægning eller i øvrigt matrikulære ændringer af ejendomme i lokalplanområdet.

- 4.2 Udstykning, arealoverførelse eller andre matrikulære ændringer, må ikke foretages, så der opstår nogen ejendomme med et mindre grundareal end 700 m<sup>2</sup> til boligformål og 1.000 m<sup>2</sup> til erhvervsformål. Heri medregnet areal, der skal holdes ubebygget, som følge af hjørneafskæring, vejbyggelinie, oversigtslinie eller. lign.

## § 5

### VEJ-, STI- OG PARKERINGS- FORHOLD

- 5.1 Langs begge sider af Vesterhavsvej pålægges ejendommene byggelinier. I hver side fastlægges byggelinien med en afstand på 10 m målt fra vejmidten.  
Dog må carporte i hele lokalplanområdet ikke placeres/nyopføres nærmere end 5 m fra den enkelte ejendoms vejskel.
- 5.2 Ved ændret anvendelse af den enkelte ejendom og ved om- og nybyggeri skal der anlægges parkeringspladser efter følgende fordeling:
- 1 p-plads pr. boligenhed,
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> kontor- og erhvervsareal beregnet som bruttoetageareal.
- 5.4 Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal parkeringspladser evt. tillade et mindre antal end nævnt i stk. 5.2.
- 5.5 Det krævede samlede arealudlæg til parkeringspladser skal være tilvejebragt og mindst halvdelen af det krævede antal parkeringspladser skal være anlagt som forudsætning for ibrugtagning af nyt erhvervsbyggeri.
- 5.6 Kravet til antallet af parkeringspladser skal fortrinsvis opfyldes på den ejendom, hvortil kravet er gældende. Er dette ikke muligt skal parkeringsbehovet søges opfyldes på en anden nærtliggende ejendom eller ved en anden foranstaltning, som kommunen kan godkende eller evt. påbyder. Dog kan byrådet undtagelsesvis give tilladelse til at fravige lokalplanens bestemmelser for anlæg af parkeringspladser, såfremt der sker indbetaling til kommunens parkeringsfond i henhold til fondens vedtægter.

- 5.7 I lokalplanområdet må kun foretages kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg, bortset fra parkering som kan foretages uden at det giver gentagne eller længerevarende miljøgener ved boliger.

## § 6

### BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG INDRETNING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 til åben lav bebyggelse, 35 til tæt lav bebyggelse og 40 til erhvervsbebyggelse og offentlig bebyggelse beregnet i henhold til reglerne i det gældende bygningsreglement. Dog kan der i særlige tilfælde gives tilladelse til en bebyggelsesprocent på 50 til erhvervsbyggeri.
- 6.2 Ejendomme eller delejendomme med et specifikt fastlagt byggefelt må kun anvendes til de specificerede formål, der er angivet med B og E på kortbilag nr. 2.
- 6.3 Beboelsesejendomme må ikke uden byrådets godkendelse anvendes til andet end helårsbeboelse samt de til dette formål hørende mindre bygninger som f. eks. garager, carporte og udhuse.
- 6.4 De enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må kun etableres med et maksimalt bruttoetageareal på 700 m<sup>2</sup> inkl. kælder.
- 6.5 Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikformål i lokalplanområdet må ikke udgøre mere end 1.500 m<sup>2</sup>.
- 6.6 I **delområde I og III** må der kun nyopføres boligbebyggelse med højst 1 etage samt en udnyttelig tagetage og der må kun nyopføres erhvervsbebyggelse med højst 1 etage samt en udnyttelig tagetage og intet punkt af nye bygningers ydervægge eller tagflader må være hævet mere end 8,5 m over færdigt terræn målt efter reglerne i gældende bygningsreglement.
- 6.7 I **delområde II** må offentlig bebyggelse o. lign. kun nyopføres med højst 1 etage samt en udnyttelig tagetage og intet punkt af nye bygningers ydervægge eller tagflader må være højere end 8,5 m over færdigt terræn målt efter reglerne i gældende bygningsreglement.
- 6.8 Kælderetager må ikke opføres eller ændres,



så loftet får en højere beliggenhed end 40 cm over færdigt terræn målt efter reglerne i gældende bygningsreglement.

- 6.9 Tage på bolig- og erhvervsbebyggelse samt offentlige bygninger skal udføres som symmetriske saddeltage. Dog kan der gives tilladelse til en anden tagform end symmetrisk saddeltag, såfremt byrådet finder det arkitektonisk acceptabelt i hvert enkelt tilfælde.
- 6.10 Tage på mindre baghuse, garager, carporte udhuse og lignende mindre bygninger under 35 m<sup>2</sup>, kan udføres med en anden tagform end forhusets, når den valgte tagform og bygningens samlede højde i hvert enkelt tilfælde kan godkendes af byrådet. Denne bestemmelse gælder frem for den tilsvarende bestemmelse om maksimal højde i forhold til skelafstand i det gældende bygningsreglement.
- 6.11 Beholdere, stativer o.l. til affald må ikke varigt anbringes mod offentlig vej.

## § 7

### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybyggeri samt om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning med omgivelserne. Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. (Se byggelovens § 6D).
- 7.2 Bebyggelsen må ikke nedrives eller ombygges eller i øvrigt ændres med hensyn til dens ydre fremtrædelse og anvendelse med mindre byrådet forud har godkendt et projekt herfor i hvert enkelt tilfælde.
- 7.6 Tage på mindre baghuse, garager, carporte, skure o.l. bygninger med en tilsvarende tagform, som på forhuset skal dækkes med det samme tagmateriale, som dette. Dog kan byrådet i hvert enkelt tilfælde evt. give tilladelse til at anvende et andet arkitektonisk acceptabelt tagmateriale.
- 7.7 Facademure skal fremtræde i blank mur af teglsten, som evt. helt eller delvist kan tillades

pudset/vandskuret. Evt. andre facadetyper, som byrådet i hvert enkelt tilfælde finder arkitektonisk acceptable og naturligt i forhold til omgivelserne, kan dog tillades, i henhold til et byggeprojekt.

- 7.8 Garager, carporte, skure o.l. mindre bygninger under 35 m<sup>2</sup> kan udføres som lette trækonstruktioner el.lign., såfremt det efter byrådets skøn er arkitektonisk acceptabelt i forhold til omgivelserne.
- 7.10 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. Opstilling af reklameflag/reklamevimpler er ikke tilladt
- 7.11 En erhvervsvirksomhed som etableres på en beboelsesejendom må ikke ændre ejendommens karakter af beboelsesejendom bl.a. ved opsætning af skilte o.a.
- 7.12 For eksisterende landbrugsejendomme administreres reglerne for driftsbygninger mv. ud fra praktiske hensyn, så de pågældende ejendomme kan fortsætte og udvikle deres bedrift.

## § 8

### UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal fremtræde med en orden og et udseende, som ikke er skæmmende for omgivelserne ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.2 Langvarig udendørs oplagring af faste eller flydende stoffer og materialer af enhver art må ikke virke skæmmende i omgivelserne efter byrådets skøn i hvert enkelt tilfælde. Midlertidig henlæggelse af ufarlige og uskadelige varer og materialer op til en højde af 1,5 m over terræn kan dog foretages uden videre.
- 8.3 Indretning af udendørs opholdsarealer til beboere og ansatte i lokalplanområdet skal opfylde kravene til placering og indretning i

henhold til det gældende bygningsreglement og i hvert enkelt tilfælde mindst udlægges i en størrelse svarende til 15% af erhvervsarealet og 40% af boligarealet beregnet som bruttoetageareal.

- 8.4 Kravet til opholdsarealets størrelse skal fortrinsvis opfyldes på den ejendom, hvor kravet er gældende. Er dette ikke muligt kan byrådet tillade, at opholdsarealet helt eller delvist anlægges på en anden nærtliggende ejendom, såfremt anlæggets placering tinglyses på den pågældende ejendom i henhold til reglerne i det gældende bygningsreglement.
- 8.5 Væsentlige terrænreguleringer, herunder højderegulering og anlæg af volde og sten-sætninger o.l. på ejendommenes ubebyggede arealer, må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun såfremt det ikke virker skæmmende eller er til gene for omgivelserne.
- 8.6 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o.l. må ikke henstilles på ejendommenes ubebyggede arealer.
- 8.7 Nye hegn i naboskel mellem beboelsesejendomme og mellem beboelsesejendomme og erhvervsejendomme skal fortrinsvis bestå af løvfældende beplantning. Faste hegn på boligejendomme kan ikke forventes tilladt uden en særlig begrundelse.
- 8.8 Nye faste hegn til erhvervsejendomme samt væsentlige ændringer og væsentlige fornyelser i eksisterende faste hegn skal bl.a. med hensyn til placering, udformning, højde og farve godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde og før arbejdets udførelse.
- 8.9 Levende hegn ved vejskel skal plantes i en afstand på mindst 40 cm fra skellinien.

## § 9

### LEDNINGSANLÆG

- 9.1 Alle nye ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Regn- og spildevandsanlæg på privat ejendom skal udføres som seperatsystem.
- 9.3 Ved teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, telefon m.v. skal de berørte ejendomme uden

vederlag tåle dette mod erstatning for evt. forvoldt skade på beplantning, hegn, belægning/befæstning samt på ejendom i øvrigt.

## § 10

### MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Ny- og ombygning samt ændret anvendelse af den eksisterende bebyggelse og ejendommene skal godkendes efter bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som i uddrag er anført i vedhæftede redegørelse. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.
- 10.2 Hønse- og duehold samt dyrehold på ejendomme til boligformål, som ved deres størrelse og adfærd kan virke generende for omgivelserne, må kun finde sted med byrådets tilladelse. I sager om ovenstående er byrådets afgørelse endelig i henhold til Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 366 af 10. maj 1992.

## § 11

### TILLADELSE OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 11.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de i vedhæftede redegørelse side – G- nævnte myndigheder

## § 12

### RETSVIRKNINGER

- 12.1 Vedrørende lokalplanens retsvirkninger, se vedhæftede redegørelse side -H-.

### VEDTAGELSES-PÅTEGNING

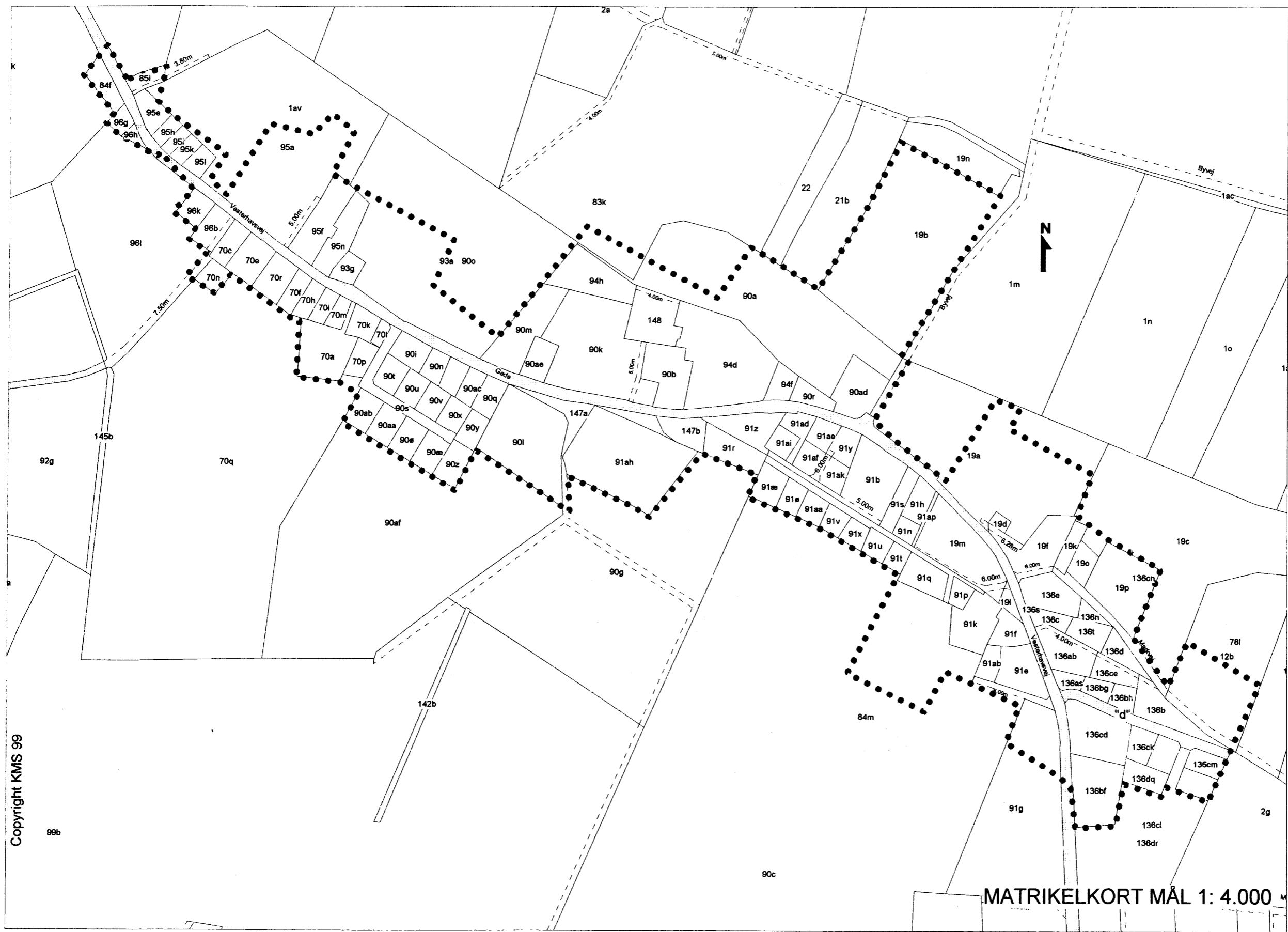
Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing byråd, den 23. februar 2000 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing byråd den 14. juni 2000.

På Byrådets vegne

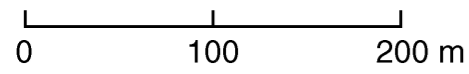
  
Hans Østergård

borgmester



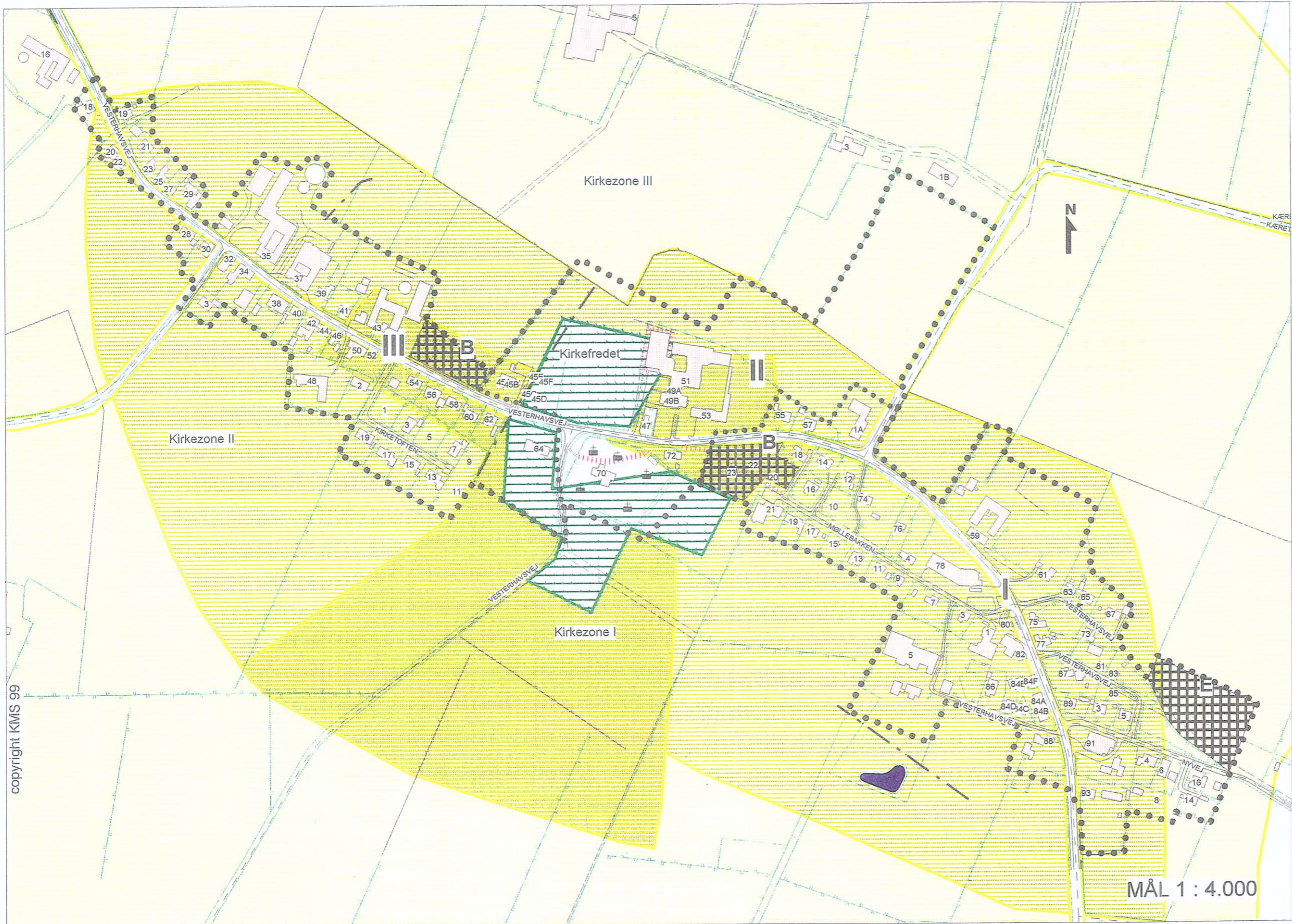
Copyright KMS 99

●●●●● Lokalplanafgrænsning



MATRIKELKORT MÅL 1: 4.000

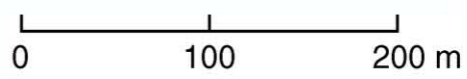
LOKALPLAN NR. 04.040	
KORTBILAG NR.	1



copyright KMS 99

MÅL 1 : 4.000

- Lokalplanområde
- Delområdeafgrænsning
- I + III Delområde til blandet bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål til betjening af landsbycentret
- II Delområde til offentlige formål
- ■ ■ ■ ■ B Byggefelt B forbeholdt til ny boligbebyggelse
- ■ ■ ■ ■ E Byggefelt E forbeholdt til ny erhvervsbebyggelse



Nyt kortbilag nr. 2 den 10. juli 2000

LOKALPLAN NR. 04.040	
KORTBILAG NR.	2

Anmelder:

**Geopartner**

**Landinspektørene midt/vest A/S**

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing  
Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan nr. 04.040 bedes tinglyst på matr. nr. 19d, 19f, 19k, 19 L, 19m, 19 o, 70a, 70c, 70e, 70f, 70h, 70i, 70k, 70 L, 70m, 70n, 70p, 70r, 84f, 85i, 90b, 90i, 90k, 90 L, 90m, 90n, 90 o, 90q, 90r, 90s, 90t, 90u, 90v, 90x, 90y, 90z, 90æ, 90ø, 90aa, 90ab, 90ac, 90ad, 90ae, 91b, 91e, 91f, 91h, 91k, 91n, 91p, 91q, 91r, 91s, 91t, 91u, 91v, 91x, 91y, 91z, 91æ, 91ø, 91aa, 91ab, 91ad, 91ae, 91af, 91ah, 91ai, 91ak, 93g, 94d, 94f, 94h, 95e, 95f, 95h, 95i, 95k, 95 L, 95n, 96b, 96g, 96h, 96k, 136b, 136c, 136d, 136e, 136n, 136s, 136t, 136ab, 136as, 136bg, 136bf, 136bh, 136cd, 136ce, 136ck, 136cl, 136cm, 136cn, 136dq, 147a, 147b og 148 samt på del af matr. nr. 2f, 12b, 19a, 19b, 19c, 19p, 90a, 90c, 91g, 93a, 95a, 96 L (tidligere matr. nr. 96a) og 136dr. Alle nævnte matr. nre. er beliggende i Hovedejerlavet, Vedersø.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter den 23.2.2000.

Ringkøbing, den 14. august 2000

  
landinspektør

j.nr. 2000264.5055  
VBJ/KR

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 22

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

A 653

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 M Grund m.fl., Hovedejerlavet, Vedersø

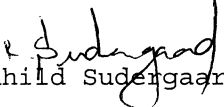
Ejendomsejer: Jens Ulrik Tarpgaard

Lyst første gang den: 15.08.2000 under nr. 13054

Senest ændret den : 15.08.2000 under nr. 13054

Lyst som begæret

Retten i Ringkøbing den 22.08.2000

  
Ragnhild Sudergaard