

# Lokalplan nr. 217

For et område til boligformål og offentlige formål ved Rindumvej og Brændtoftevej i Ringkøbing.



Copyright Cowi

Ringkøbing-Skjern Kommune

14. august 2007



**Nærmere oplysninger**

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Planlægning  
Ved fjorden 6, 6950 Ringkøbing  
Arkitekt Claus Josefsen tlf. 9974 1366

Forsidebilledet viser lokalplanområdet ved Rindumvej og Brændtoftevej i Ringkøbing

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## VEJLEDNING

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Hvad er en lokalplan? | A |
|-----------------------|---|

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

|                                                     |   |
|-----------------------------------------------------|---|
| Lokalplanområdets beliggenhed                       | B |
| Lokalplanens baggrund og formål                     | B |
| Eksisterende forhold i lokalplanområdet             | C |
| Lokalplanens indhold                                | D |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning          | G |
| Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder | M |
| Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget   | M |

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| § 1 Lokalplanens formål                               | 1  |
| § 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus       | 2  |
| § 3 Lokalplanområdets anvendelse                      | 2  |
| § 4 Udstykning                                        | 4  |
| § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold                   | 5  |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering                  | 9  |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden                      | 11 |
| § 8 Ubebyggede arealer                                | 14 |
| § 9 Ledningsanlæg – herunder varmforsyning            | 16 |
| § 10 Miljøbeskyttelse                                 | 19 |
| § 11 Grundejerforening                                | 19 |
| § 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | 20 |
| § 13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter          | 21 |
| § 14 Retsvirkninger                                   | 21 |
| Vedtagelsespåtegning                                  | 22 |
| Offentlig bekendtgørelse                              | 22 |

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Planafdelingen af *Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outrup, tlf 7525 1300*

**Hvad er en lokalplan?**

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

**Bilag:**

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

**Hvornår laves der lokalplan?**

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave

lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

**Lokalplanforslaget**

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

**Den endelige lokalplan**

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

**Retsvirkninger**

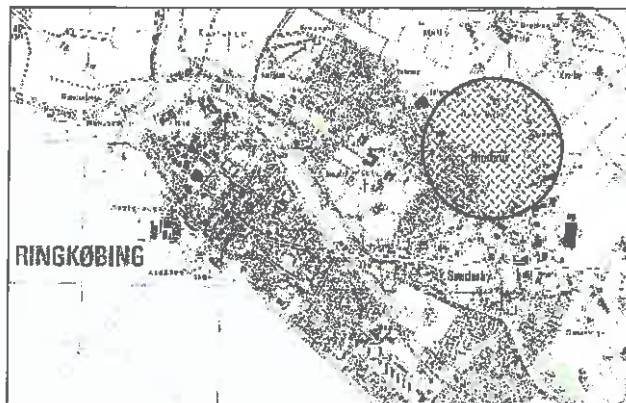
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## Lokalplan for et område i Rindum, Ringkøbing.

Anvendelse: boligformål og offentlige formål (grønt område).

### LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ringkøbing byområde - ved Rindumvej og Brændtoftevej umiddelbart øst/nordøst for det eksisterende boligområde ved Gartnervænget/Jordbærhaven, nord for boligområdet Valmuehaven og vest for boligområdet Neriehaven.



*Lokalplanområdets beliggenhed*

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er, at Rindum Menighedsråd har meddelt Byrådet, at de ikke forventer, der vil blive brug for det i lokalplan nr. 01.116 udlagte område til kirkegårdsformål. Byrådet ønsker derfor lokalplanen ændret for en del af lokalplanområdet, således at området til kirkegårdsformål i stedet udlægges til boligformål.

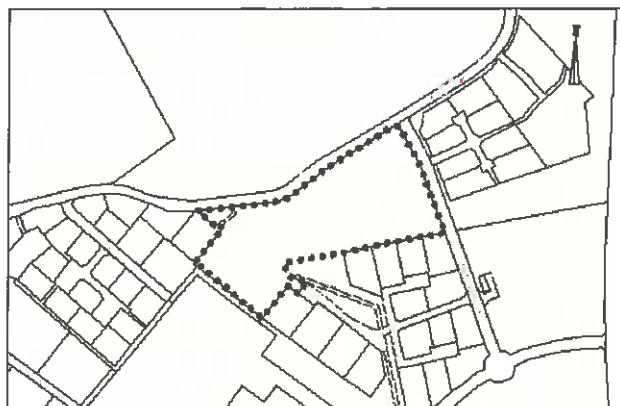
Formålet med lokalplanen er at muliggøre ovennævnte ønske og justere bestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan i forhold til det nævnte ønske.

## EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

### Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 22.000 m<sup>2</sup> (ca. 2,2 ha).

Området henligger ubenyttet - som del af en landbrugsejendom. Området er i hidtil gældende lokalplan udlagt til kirkegårdsformål og til offentligt grønt område.



*Lokalplanområdet*

### Zoneforhold

Hele området er beliggende i byzone.

### Ejerforhold

Matr. nr. 21 ap af Nørby, Ringkøbing Jorder ejes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

### Landbrugspligt

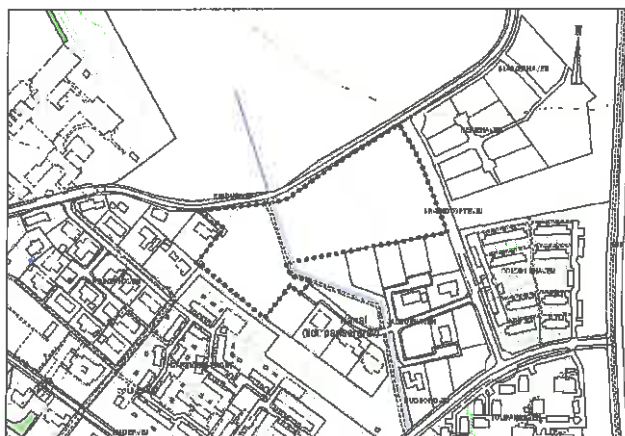
Matr. nr. 21 ap af Nørby, Ringkøbing Jorder er undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

### Terræn og beplantning

Terrænet er relativt plant - svagt stigende i vestlig retning.

I områdets vestlige del er der en pansergrav, som er en del af et forsvarsværk fra 2. verdenskrig. Pansergraven er frilagt i boligområdet syd for lokalplanområdet og vil indgå, som del af et samlet kanalanlæg i omkringliggende områder.

Der er ingen beplantning inden for området.



*Eksisterende forhold*

### Bebyggelse

Der er ingen bebyggelse inden for området.

### Veje og stier

Vejadgangen til området sker i dag fra henholdsvis Rindumvej, Brændtoftevej og Valmuehaven. Rindumvej er en kommunal vej og ved sidste trafikmåling (i 2001) er der målt en årsdøgns trafik på ca. 700 køretøjer. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af overordnet fordelingsvej - betragtes som relativt lidt. Men i forhold til vejens anvendelse som skolevej må det betragtes som forholdsvis meget.

Rindumvej indgår som en del af den regionale cykelrute, der forbinder Ringkøbing by med Holstebro. Inden for og i tilknytning til lokalplanens område er der enkelte anlagte stier, der indgår som del af det overordnede stisystem med planlagt forbindelse til bl.a. Rindum Skole og ROFI-hallen.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### *Byrådets intentioner*

Planen er i overensstemmelse med byrådets ønske om at skabe et miljørigtigt og bæredygtigt grønt boligområde. Planen skal ses som en fortsættelse af de intentioner Byrådet i tidligere Ringkøbing Kommune havde for området allerede ved vedtagelsen af lokalplan 01.105, og som efterfølgende er blevet videreført i den hidtil gældende lokalplan 01.116.

Byrådet ønsker samtidig, at planen skal søge at bevare fortidens kulturhistoriske spor og landskabelige træk i området, så den samlede bebyggelsesplan kan skabe grundlag for et attraktivt og bæredygtigt boligområde af høj kvalitet og med respekt for fortid og nutidige værdier i området.

Byrådet ønsker endvidere et varieret boligudbud inden for området. Lokalplanen skal således skabe mulighed for etablering af varierede boligtyper og boligstørrelser.

I lokalplanen indgår begrebet bæredygtighed. Byrådet vil som udgangspunkt søge at administrere begrebet bæredygtig bebyggelse ud fra et ønske om, at der anvendes bæredygtige materialer i byggeriet, hvor det grundlæggende synspunkt er at alle materialer enten skal genanvendes eller gå til forbrænding ved bortskaffelse. Det vil sige, at der som udgangspunkt ikke anvendes materialer, der ved bortskaffelse skal bringes i depot.

Lokalplanområdet er søgt indrettet med udgangspunkt i eksisterende landskabelig og historiske spor i landskabet.

Følgende elementer har været medvirkende til planens udformning og indhold:

- kik til Rindum Kirke,
- pansergrav fra 2. verdenskrig,
- visuelle afstandskrav fra Rindum Kirke,
- visuel kontakt mellem bo-områder,
- eksisterende terræn og grøfter i området,
- eksisterende og planlagte stier i og uden for området,
- anvendelse af sol- og jordvarme samt overfladevand,
- vurdering af bygningsmaterialers miljøbelastning.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og inddelt i 3 delområder:



## Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

### *Generelle bemærkninger*

Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal dette ske efter en samlet plan, der skal godkendes af byrådet. Bebyggelsen skal opføres således, at den samlede bebyggelse virker harmonisk. Der er mulighed for bl.a. at opføre kædehuse, gårdhuse, klyngebebyggelse m.m.

I de udlagte områder til åben, lav boligbebyggelse ser byrådet gerne at bebyggelsen inden for de enkelte områder virker indbyrdes harmoniske, eksempelvis i kraft af valg af samme facadematerialer, tagmateriale, taghældning eller lignende.

Der skal anvendes materialer, hvis samlede miljøbelastning er lav. Belastningen vil bl.a. blive vurderet på materialernes holdbarhed, anvendelse og mulighed for genbrug.

### *Delområde I - et område forbeholdt tæt, lav eller åben, lav boligbebyggelse*

Inden for delområdet kan boligbebyggelse opføres i indtil én etage uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må højst blive 6 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 for åben, lav og højst 35 for tæt, lav bebyggelse.

### *Delområde IA - et område forbeholdt åben, lav boligbebyggelse*

Inden for delområde IA kan bebyggelse opføres i indtil én etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25.

### *Delområde II - et område til offentligt grønt område*

Inden for delområdet kan der ikke opføres bebyggelse, dog undtaget legeredskaber med en maksimal højde på indtil 3 m.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

### *Veje*

Der udlægges areal til interne boligveje og til en rundkørsel hvor Brændtoftevej tilsluttes Rindumvej.

Energiforbruget til jordarbejder skal minimeres. Nye veje skal derfor indpasses i landskabet, så større terrænreguleringer undgås. For at mindske ressourceforbrug og skabe mulighed for at regnvand kan nedsives, søges faste overflader minimeret.

Veje, parkeringsarealer samt indkørsler og vejarealer på egen grund skal enten anlægges i materialer med en åben og porøs overflade, der gør det muligt at nedsive regnvand fra vejarealerne eller med en fast belægning, hvis der samtidig etableres grøfter eller render langs vejarealet for opsamling og bortledning af vejvandet.

### *Stier*

Hovedstierne igennem området skal skabe forbindelse til eksisterende og planlagte stier i og uden for området. Hovedstierne skal endvidere sikre, at der skabes forbindelse til fremtidigt fritidsområde nord for lokalplanområdet og mellem de udlagte boligområder inden for lokalplanens område.



Stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere og må kun befæstes i materialer med en åben, porøs overflade eller med en fast belægning efter nærmere godkendelse.

#### *Hensyn til bevægelseshæmmede*

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 og andre bevægelseshæmmede.

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

#### *Bilvaskepladser*

Nedsivning af olierester til grundvand eller til udløb i regnvandskanaler ønskes undgået i forbindelse med bilvask. I de tilstødende boligområder er der i tilknytning til boligveje og/eller fælles parkeringsarealer derfor udlagt arealer til fælles bilvaskeplads, hvor vaskevand renses til genanvendelse eller ledes videre til renseanlæg.

### **Ubebyggede arealer**

#### *Bevaringsværdige spor i landskabet*

De eksisterende spor i landskabet søges bevaret – såvel landskabelige som historiske. Det mest markante kik fra Ndr. Ringvej til Rindum Kirke søges således friholdt for bebyggelse og beplantning. Den tidligere pansergrav skal retableres som vandbærende kanal/grøft eller markeret og udformet som et synligt trug i landskabet for overfladevand fra områdets faste overflader (vejarealer, pladser m.v.) samt fra eventuelle dræn.

#### *Terrænændringer*

Et af grundelementerne i lokalplanen er, at tagvand og overfladevand skal bortledes til størst mulig genanvendelse. Regnvandsopsamlingen udformes som synlige landskabselementer fra vandbærende kanal/grøft i den tidligere pansergrav til grøfter langs veje og gennem området samt eventuelle søer og regnvandsbassiner.

Nye grøfter eller andre former for vandbærende kanalanlæg samt søer og regnvandsbassiner kan tillades efter en godkendt vandløbsplan. Øvrige terrænændringer må kun finde sted i særlige tilfælde.

#### *Hegning og beplantning*

Hegning og beplantning skal udføres så den ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.

Det udlagte friareal i sigtelinien til Rindum Kirke skal friholdes for buske og træer og anlægges med karakter som blomstereng, græsklædt område. For at understrege sigtet til kirken, skal der langs friarealets afgræsning mod boligområderne plantes opstammede træer med indbyrdes lige stor afstand. Hegn mod boligområderne skal fremstå ensartet og udføres som bøgehæk.

Offentlige grønne områder skal tilstræbes drevet ud fra bæredygtige principper.

## Andet

### *Vand og varme*

Overfladevand skal tilledes kanal etableret i den tidligere pansergrav samt til øvrige etablerede grøfter m.m. Grøfterne må ikke ændres, fjernes eller på anden måde beskadiges.

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand kan til eksempelvis toiletskyl, bilvask og vanding ske ved opsamlet regnvand. Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal. Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

Bebyggelse inden for området tillades opvarmet ved kollektiv fjernvarmeforsyning eller med alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme.

### *Grundejerforening*

Lokalplanen forudsætter, at der etableres en grundejerforening for de udlagte områder til åben, lav og tæt, lav boligbebyggelse. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af fællesarealer og fællesanlæg. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg.

### *Miljøvenligt byggeri – råd og vejledning*

Inspiration til byggeri efter bæredygtige principper kan fås i hæftet ”Miljøvenligt byggeri – råd og vejledning”. Hæftet er gratis og kan rekvireres i Teknik og Forsyning i Skjern, hvor yderligere vejledning ligeledes gives.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### **Lovbestemmelser o. lign.**

#### *Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5 a, 5 b og 16)*

Lokalplanens område er beliggende i byzone, men vurderes ikke at være omfattet af Planlovens § 5 a om kystnære dele af byzoner, da bebyggelse og anlæg inden for området ikke ligger ud til kysten og indgår ikke i et samspil med kystlandskabet.

#### *Planlægning til butiksformål (Planlovens §§ 5 c, 5 d og 16)*

Denne lokalplan åbner ikke mulighed for indretning af detailhandelsbutikker.

#### *Naturbeskyttelse (Naturbeskyttelseslovens §§ 3, 4, 8, 12, 15, 16, 17, 18 og 19)*

Områdets vestligste del er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser omkring kirker. Af loven fremgår det, at der inden for en afstand af 300 m fra en kirke ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

### **Regionplanlægning – Regionplan 2005 (nu landsplandirektiv) for tidligere Ringkøbing Amt**

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

**Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997 for tidligere Ringkøbing Kommune**

Lokalplanområdet er beliggende i Ringkøbing byområde, der er en del af egns- og kommuncetret Ringkøbing.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for områderne R1 og R68.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R 1 (nord for Isagervej og vest for Ndr. Ringvej) 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. Tæt, lav bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. Byrådet kan, hvor der udarbejdes en lokalplan, tillade, at tæt, lav bebyggelse opføres i 2 etager.
- e. Bebyggelseshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- f. Der skal udlægges og anlægges fælles friarealer, der efter byrådets skøn sikrer tilfredsstillende opholds- og legearealer.
- g. Bebyggelsen og dens opholdsarealer skal af hensyn til forebyggelse af støj og anden forurening placeres således, at mindsteafstanden til Ndr. Ringvejs midte udgør mindst 35 m, ligesom der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod erhvervsområder.
- h. Byrådet kan, hvor der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering, tillade, at ejendomme udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.
- i. I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervs-typer kræve et større antal p-pladser, mens det ved tæt, lav boligbebyggelse kan nedsætte kravet til 1 ½ p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne kan udlægges som fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme i henhold til en samlet plan for området.
- j. Ved udarbejdelsen af lokalplaner skal det sikres, at arealernes ibrugtagning til byformål sker i den rækkefølge, som det er vist på kortbilaget, således at områderne mærket I udbygges før områderne mærket II.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område R 68 (Kirkegård sydøst for Rindumvej) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (Kirkegård).
- b. Området skal friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger samt bygninger, der har naturlig tilknytning til kirkegården.
- c. Området skal tilplantes efter en samlet beplantningsplan.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner, men er ikke i overensstemmelse med rammeafgrænsningen mellem områderne R1 og R 68. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 66) til Kommuneplan 1997 for tidligere Ringkøbing Kommune.

### **Eksisterende lokalplaner – lokalplan nr. 01.116**

I forhold til den eksisterende lokalplan er der foretaget følgende ændringer:

- Delnummereringen er ændret for delområde VIII, III og IX, og kaldes nu henholdsvis I, IA og II.
- Afgrænsningen af de nævnte delområder er ændret.
- Anvendelsen af delområde I (tidligere delområde VIII) er ændret fra kirkegårdsformål til boligformål som åben lav eller tæt, lav bebyggelse.
- Bygningshøjden i delområde I er ændret fra max 5 m til max 6 m.
- Vejadgangen til delområde I er ændret således at den primære adgang til området skal ske fra Brændtoftevej.
- Forløbet af stien gennem det offentlige grønne område er ændret.

Med offentliggørelse af lokalplan 01.132 aflyses dele af lokalplan nr. 01.116.

### **Sektorplaner**

#### *Affaldsplan*

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis dagrenovationsregulativ og regulativ for erhvervsaffald – Ringkøbing Kommune.

Dagrenovationsregulativet omfatter bortskaffelse af alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger, herunder haveaffald, storskrald og miljøfarligt affald.

Erhvervsaffaldsregulativet omfatter håndtering af fast og flydende erhvervsaffald af enhver art, herunder genanvendeligt affald. Flydende stoffer, som lovligt kan afledes via kloaksystemet, er ikke omfattet.

#### *Varmeplan*

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning med tilslutningspligt.

*Spildevandsplan*

Kloaktilslutning skal godkendes af byrådet. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger på egen grund udføres som separate ledninger.

*Vandforsyning*

Lokalplanområdet vandforsynes af Ringkøbing Forsyning.

*Elforsyning*

Lokalplanområdet el-forsynes af Ringkøbing Forsyning.

**Kirkebeskyttelse***Aftale om forbedring af beskyttelsen af Rindum Kirke*

Hele lokalplanområdet er omfattet af aftalen og er beliggende indenfor beskyttelseszone II (se i øvrigt side J - Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder).

**Kommuneatlas – bevaringsværdig bebyggelse**

Der er ingen bebyggelse inden for området.

**Miljøforhold***Støj fra virksomheder*

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 Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

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 nedenfor 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

Ingen af de berørte arealer inden for lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 og 2.

## 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.

## Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om Miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes, at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Screeningen foretages på grundlag af lov. Nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3 stk. 1, nr.1 bilag 3 og 4, § 3 stk. 1 nr. 2 og § 3 stk. 1 nr. 3.

Hvis planer og programmer fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der ifølge lovens § 3 stk. 2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis det må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på

miljøet jf. lovens § 4 stk. 2, fremgår af lovens bilag 2.

#### *Lokalplanforslagets karakteristika*

Planforslagsområdet ligger inden for Kommuneplanens rammeområde R68 – et område til offentlige formål (Kirkegård).

I forhold til rammebestemmelserne i Kommuneplan 1997, tidligere Ringkøbing Kommune kræver planforslaget en ændring af rammebestemmelserne, idet et mindre område overføres fra offentlig formål til boligformål ved Rindumvej og Brændtoftevej.

Området vil blive vejbetjent fra Rindumvej og Brændtoftevej.

I lokalplanforslaget indgår begrebet bæredygtighed, hvor det grundlæggende synspunkt er, at alle materialer enten skal genanvendes eller gå til forbrænding ved bortskaffelse og ikke anbringelse i depot. Desuden søger forslaget at bevare fortidens kulturhistoriske spor og landskabelige træk i området.

*Følgende skema er brugt for at afdække områdets indvirkning på miljøet:*

| Vil projektet medføre en væsentlig ændring eller påvirkning af miljøkategorierne:                                            | nej | ja | Undersøges nærmere |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|--------------------|
| <b>1. Ressourcer:</b><br>Forbrug af energi samt naturressourcer                                                              | x   |    |                    |
| <b>1. Affald:</b><br>Mængder, art og genanvendelighed                                                                        | x   |    |                    |
| <b>2. Luft:</b><br>Kvalitet, klima                                                                                           | x   |    |                    |
| <b>3. Støj:</b><br>Trafik, maskiner, vibrationer                                                                             | x   |    |                    |
| <b>4. Vand:</b><br>Grundvand, overfladevand, spildevand                                                                      | x   |    |                    |
| <b>5. Jord:</b><br>Jordbund                                                                                                  | x   |    |                    |
| <b>6. Natur og kultur:</b><br>Landskab, natur, flora og fauna. Arkæologiske og kulturhistoriske forhold. Rekreative forhold. | x   |    |                    |
| <b>7. Trafik:</b><br>Øget transport af materialer og produkter                                                               | x   |    |                    |

#### *Konklusion*

Byrådet har ved gennemgangen ikke fundet, at der er grund til at foretage en miljøvurdering af planforslagene, da lokalplanområdet i forvejen anvendes til de formål, som kan realiseres ved planerne, og fordi det større bygningsvolumen, planerne giver mulighed for, ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på omgivelserne.

#### *Klagevejledning*

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til.



Efter planlovens § 58 stk. 1 kan man kun klage over retlige spørgsmål. Det betyder, at du kun kan klage, hvis du mener, at byrådet ikke kan vedtage lokalplanen efter planlovens regler og ikke over, at lokalplanen bør have et andet indhold.

Har du en klage skal den sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller e-mail: [nkn@nkn.dk](mailto:nkn@nkn.dk). En evt. klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende dig en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside [www.nkn.dk](http://www.nkn.dk)

*Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.*

Afgørelsen kan endvidere indbringes for domstolene. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

## TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. I henhold til Landbrugslovens § 7 kan ophævelse af landbrugspligt på landbrugsejendomme, der er undergivet landbrugspligt, kun ske såfremt Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.
2. I henhold til "Aftale om forbedring af beskyttelsen af Rindum Kirke" skal bygværker, som opføres i zone II, godkendes af Ribe Stiftsøvrighed når de har en højde på mere end 8,5 m.
3. I henhold til Museumslovens § 24 skal Ringkøbing Museum senest samtidig med, at der meddeles byggetilladelse, tilladelse til råstofindvinding eller dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven, underrettes af byrådet henholdsvis amtsrådet. Byrådet skal endvidere underrette museet om modtagne anmeldelser af nedrivninger eller andre byggearbejder, der vil medføre afgørende ændring i brug eller funktion af bygninger, bebyggelser eller andre kulturlevn.

## 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 kommuneplan-tillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13 stk. 2.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 4. april 2007 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 3. april 2008.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## BEMÆRKNINGER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

*Det fremgår af § 15 i lov om planlægning (planloven), hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan.*

*Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.*

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre nye arealer til bolig- og offentlige formål,
- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål (grønt område),
- at sikre, at bebyggelse i området kan ske som åben, lav bebyggelse og/eller tæt, lav bebyggelse,
- at sikre, at området kan udbygges ud fra bæredygtige principper hvad angår områdets indretning, bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og opvarmning, nedsivning og genanvendelse af regnvand, udnyttelse af solvarme, minimere faste overflader og terrændringer m.m.,
- at sikre, at forbrug af ressourcer og påvirkning af det ydre miljø begrænses såvel ved projektering, udførelse som ved den senere anvendelse og drift af området,
- at fastsætte retningslinier for håndtering af regnvand herunder at sikre, at det befæstede areal i videst muligt omfang minimeres af hensyn til nedsivning af regnvand, og at regnvand, hvor det er muligt, ledes til åbne grøfter,
- at fastsætte retningslinier for etablering af solfanger- og solcelleanlæg,
- at sikre, at der etableres tilstrækkelige og gode friarealer til områdets beboere,

- at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering,
- at sikre kik til Rindum kirke,
- at sikre, at vejnettet udformes trafiksikkert,
- at sikre, at der udlægges arealer til et sammenhængende stinet, der forbinder boligområdet inden for lokalplanområdet og forbinder lokalplanområdet med omliggende områder og bymidten,
- at sikre, at arealet kan udstykkes i grunde af varierende størrelse,
- at sikre, at boligområdets daglige drift og vedligeholdelse overdrages til grundejerforening(er).

## **§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 21 ap af Nørby, Ringkøbing Jorder samt alle parceller eller delnumre, som efter den 13. marts 2007 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.</p> | <p><i>De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsesdelen for rest i lokalplanen.</i></p> |
| <p>2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Zoneforholdet fastholdes.</p>                                                                                                                                                                                                           | <p><i>Området er overført fra landzone til byzone ved lokalplan nr. 01.105.</i></p>                              |

## **§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE**

- |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>3.1 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.</p> | <p><i>En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3.2 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 er til gene for de omboende.

3.3 Inden for området, må der på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

*En standardbestemmelse i boligområder som sikrer, at der kan etableres liberale erhverv i mindre omfang i tilknytning til den enkelte bolig.*

- at virksomheden 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.

3.4 På de fælles friarealer må der etableres anlæg til fælles formål f.eks. areal til kompostering.

På de fælles friarealer må der desuden etableres nedsivningsanlæg for regnvand og regnvandsbassiner udformet, så de indgår som en naturlig del af de rekreative områder.

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, som det fremgår af bilag nr. 2.

3.5 Delområde I må kun anvendes til boligbebyggelse opført som åben, lav eller tæt, lav bebyggelse.

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

*Bestemmelsen er for at sikre, at boligen ikke kan deles op i anparts- eller ejerlejligheder. Området vil derved kunne ændre karakter, f.eks. i kraft af krav til flere p-pladser, flere garage- og udhusbebyggelser m.m.*

3.6 Delområde IA må kun anvendes til boligbebyggelse opført som åben, lav bebyggelse.

Ved åben, lav bebyggelse må der kun opføres

*Se bemærkninger til 3.5.*

én bolig for én familie på hver ejendom.

- 3.7 Delområde II må kun anvendes til offentligt grønt område, hvor der ikke må opføres bebyggelse ( dog undtaget legepladser, opholdsarealer, stianlæg, beplantningsbælter o. lign.).

Inden for delområdet må der opføres mindre legehuse, legeredskaber eller tilsvarende med en maksimal højde på indtil 3 m til brug for det grønne område.

Inden for delområdet kan der etableres underjordisk sandfilteranlæg eller anden form for nedsivningsanlæg, åbne grøfter eller render samt regnvandsbassiner udformet som en naturlig del af de rekreative områder.

#### § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for delområde I og IA må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>.

Udstykning til åben, lav bebyggelse må kun finde sted i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan som hovedprincip.

Ved tæt, lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse på mindre end 400 m<sup>2</sup>, og kun såfremt der på den enkelte grund maksimalt opføres én bolig.

Opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal ske efter en samlet plan, som skal godkendes af byrådet.

Der skal ved opførelse af mere end een bolig i samme plan på hver enkelt ejendom fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensyntagen til Byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

*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.*

- 4.2 Inden for delområde II må kun stiarealer, tidligere pansergravsareal samt eventuelt regnvandsbassin med nærmeste omgivelser frastykkes.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### Veje og stier

- 5.1 Kommunevejene Rindumvej og Brændtoftevej er udlagt i en bredde af ca. 12 m.

Brændtoftevej (vej B - C) er anlagt i en bredde af 6 m.

Ved anlægsændring af Rindumvej – benævnt A – B skal den anlægges i en bredde af 6 m.

Hovedstierne a - b, c - d - e og g - h er udlagt i en bredde af 4 m og anlagt i en bredde på 2 m.

Ovennævnte udlægs- og anlægsbredder skal – med undtagelse af anlægsbredden på Rindumvej - fastholdes.

- 5.2 Delområde I skal vejbetjenes fra Rindumvej og Brændtoftevej.

Vejadgang fra Rindumvej må kun ske ved punkt F, som vist på bilag nr. 2.

Vejadgang fra Brændtoftevej må kun ske ved punkt D, som vist på bilag nr. 2.

Delområde IA skal vejbetjenes ved videreførelse af vejen Valmuehaven, som vist på bilag nr. 2.

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

Interne veje i en bredde af 8 m og med anlægsbredde på 5 m og vendepladser i en udlægsbredde af 14 m og anlægsbredde på minimum 12 m.

*Interne veje udlægges som private fællesveje.*

Hovedstierne a - b, e - f og g - h i en bredde af 4 m og med anlægsbredde på 2 m.

*Hovedstier udlægges som offentlige stier.*

Øvrige stier, herunder boligstier ved tæt, lav



boligbebyggelse, i en bredde af 2 m og med en anlægsbredde på 1 m.

- 5.3 Hvor vej B – C tilsluttes Rindumvej (vej A – B) skal der reserveres areal til en rundkørsel, i princippet som vist på bilag nr. 2.

Etableringen skal ske når der etableres vejforbindelse fra Rindumvej til fremtidigt boligområde nord for Rindumvej.

*Etableringen vil ske i overensstemmelse med reglerne herom i vejlovgivningen.*

- 5.4 Den på bilag nr. 2 anførte sti c - d skal nedlægges i forbindelse med udstykning af delområde IA.

*Nedlæggelsen vil ske i overensstemmelse med reglerne herom i vejlovgivningen.*

Sti c - d erstattes af en sti g - h, der udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i en bredde af 2 m.

- 5.5 Nye veje skal indpasses i landskabet så større terrænreguleringer så vidt muligt undgås.

*Dette ud fra en bæredygtig betragtning om at minimere energiforbruget til jordarbejder.*

- 5.6 Kommuneveje skal enten anlægges i materialer med en åben og porøs overflade (eks. brobelægning eller græsarmeringssten), der gør det muligt at nedsive regnvand fra vejarealerne, eller med fast belægning såfremt der samtidig etableres grøfter eller render langs vejarealet til opsamling og bortledning af vejvandet.

*Ved anvendelse af fast belægning bør vejvandet opsamles til genanvendelse eller ledes til kanaler og søer i området.*

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

*Kommuneplanen foreskriver, at den detaljerede planlægning skal sikre, at kørehastigheden i boligområderne kan nedsættes af hensyn til de lette trafikanter.*

Boligveje samt indkørsler og vejarealer på egen grund må kun befæstes med grus, stenmel, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten eller anden fast belægning efter Byrådets nærmere godkendelse.

*Dette ud fra en æstetisk vurdering og et ønske om at regnvand skal kunne sive ned i jorden til grundvandet og ikke bortledes via miljøomkostlige kloakledninger.*

- 5.8 Hovedstier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere.

Hovedstier må kun befæstes med stenmel, be-

*Se bemærkninger til 5.7.*

lægningssten eller anden fast belægning efter  
byrådets nærmere godkendelse.

- 5.9 Boligstier skal anlægges i materialer med en fast overflade såsom belægningssten eller anden fast belægning efter byrådets nærmere godkendelse.

Øvrige stier skal anlægges i grus eller tilsvarende materiale.

*Se bemærkninger til 5.7.*

- 5.10 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.

- 5.11 Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 3 m.

*Placering af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.*

- 5.12 Der må ikke etableres nye overkørsler fra de enkelte parceller til kommunevejene Rindumvej og Brændtoftevej.

*Ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.*

## Byggelinier

- 5.13 Langs følgende veje og stier samt offentlige områder pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Rindumvej (A-B) og   |                    |
| Brændtoftevej (B-C): | 5 m fra vejskel.   |
| Interne veje:        | 2,5 m fra vejskel. |
| Hoved stier:         | 2,5 m fra vejskel. |

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.

*Dette for at sikre, at der er plads til at parkere en bil foran garage eller carport.*

Offentlige arealer: 2,5 m fra skel.

- 5.14 Ved vejtilslutning af nye veje til Rindumvej og Brændtoftevej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 2,5 x 95 m

*Oversigtsarealet blev vedtaget i lokalplan nr. 01.105 og bibeholdes i denne plan.*

eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

## Parkering

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

Al form for parkering skal ske på egen grund.

- 5.16 Ved etablering af tæt, lav boligbebyggelse og etagebebyggelse 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.

Al form for parkering skal ske inden for dertil indrettede fælles parkeringspladser.

Der må ikke indrettes fælles parkeringspladser på arealer mellem vejskel og byggelinier.

- 5.17 Ved etablering af erhvervsbebyggelse, som anført i § 3 stk. 3.3 skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> etageareal til virksomhedsformål.

- 5.18 Ved tæt, lav boligbebyggelse skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

*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.*

- 5.19 Parkeringsarealer må kun befæstes med grus, stenmel, belægningssten, græsarmeringssten, pigsten eller anden fast belægning efter Byrådets nærmere godkendelse.

*Se bemærkninger til 5.7.*

- 5.20 Parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages i forbindelse med almindelig ærindekørsel eller andre kortvarige ophold i lokalplanområdet.

*En standardbestemmelse der skal sikre, at der ikke kan henstilles større biler i andre områder end i erhvervsområder.*

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Generelle bestemmelser

- 6.1 Det skal ved placering og udformning af bebyggelse tilstræbes, at bygningshøjder og – afstande til anden bebyggelse og beplantningsbælter ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.
- 6.2 Bebyggelse med udnyttet eller udnyttelig tagetage må ikke placeres på grunden, så den er til gene for de omliggende ejendomme.

På grunde mindre end 700 m<sup>2</sup> skal bebyggelsen placeres og udformes så indbliksgener til naboejendomme undgås og således, at det tilstræbes, at der ikke skabes skyggegener for naboejendomme

- 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.

*Niveauplan fastsættes normalt som gennemsnittet af terrænhøjden ved bebyggelsens 4 hushjørner. Flere niveauplaner fastsættes normalt kun hvor bebyggelse placeres på skrånende terræn.*

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 Boligbebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod adgangsvejen vendende facade eller gavl i byggelinie (se § 5 stk. 5.12) således at gadeforløbet understreges.
- 6.5 Ved åben, lav boligbebyggelse må garager ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker (se § 5 stk. 5.12).
- 6.6 Ved tæt, lav boligbebyggelse må der opføres garager og carporte på de fælles parkeringspladser.
- 6.7 Ved opførelse af flere boliger i samme plan på samme ejendom skal de enkelte boliger placeres under hensyntagen til senere udstyknings-

mulighed jf. Byggelovens § 10 A (se lokalplanens § 4 stk. 4.1).

- 6.8 Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal boligtyperne have varierende størrelse.
- 6.9 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.

*En standardbestemmelse der skal sikre, at kabelskabe placeres i tilknytning til bebyggelse eller beplantning.*

### **Delområde I**

- 6.10 Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 ved anvendelse til åben, lav boligbebyggelse og ikke overstige 35 ved anvendelse til tæt, lav boligbebyggelse.

*Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvis andel af grundens størrelse.*

- 6.11 Inden for delområde I må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

### **Delområde IA**

- 6.12 Inden for delområde IA må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25.

*Se bemærkninger til 6.10.*

- 6.13 Inden for delområde IA må bebyggelse 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.

### **Delområde II**

- 6.14 Inden for delområde II må der ikke opføres bebyggelse, dog undtaget legehuse og legeredskaber.

Intet punkt af et legeredskab eller en bygnings (legehus) ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

## § 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 og tage må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer. Byrådet vil dog tillade opsætning af solfangere og solcelleanlæg. (se endvidere **stk. 7.8**)

- 7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende.

Som udgangspunkt må der til udvendige bygningssider kun anvendes mursten, træ eller andre naturlige materialer, der vil kunne indpasses i området på en arkitektonisk acceptabel måde.

Murene må pudses, vandskures eller behandles tilsvarende.

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

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

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.

- 7.4 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.

- 7.5 I delområde I må tagets vinkel med det vandrette plan højst være  $35^{\circ}$ . Mindre tagflader kan udføres med anden taghældning når det efter Byrådets vurdering findes arkitektonisk acceptabelt. Tage må ikke udføres med valm.

- 7.6 Døre, vinduer og facadebeklædninger skal udføres i træ eller andre naturlige produkter, som opfylder planens målsætning om bæredygtighed. Træ skal behandles med trætjære, linolie el. lign. og efterbehandles med linolie, linoliebaserede malingsprodukter eller andre bæredygtige produkter.

Døre, vinduer og facadebeklædninger kan endvidere udføres i træsorter som robinie, lærk, douglasgran, cedertræ og lignende selvimpregnerende træsorter.

Såfremt dør-, vindues- og facadepartier indgår som et væsentligt bæredygtigt element i bebyggelsen vil Byrådet tillade at disse udføres i andet materiale end træ - dog ikke i plasticmateriale.

- 7.7 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes naturfarve eller i afdæmpede farver.

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

- 7.8 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

- 7.9 Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.
- 7.10 Ved opsætning af faste markiser skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur.
- 7.11 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.
- 7.12 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.
- 7.13 Antenner af enhver art, herunder til radio-kommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs (se § 9 stk. 9.8).

*Byrådet vil dog tillade mindre skilte og erhvervsmæssige lysinstallationer, når det ikke er til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og sker efter nedenstående principper:*

*Reklameskilte må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra.*

*Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.*

*Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe unødige reflekser.*

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### Generelle bestemmelser

- 8.1 Beplantning og belægning af de for området fælles friarealer samt vejarealer må kun ske efter nedenstående principper.
- 8.2 Belægning i lokalplanområdet skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.



- 8.3 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 friareal skal udlægges som fælles friareal og legeområde med en overvejende beliggenhed på solvendte arealer.
- 8.4 Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine el. lign.).

- 8.5 Langs Rindumvej og Brændtoftevej skal der på de på bilag nr. 2 viste strækninger etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 4 m.

Bepplantningsbælter skal udføres så de fremstår tætte, og beplantningen skal fortrinsvis bestå af egnstypiske løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2,0 m med mindre Byrådet anviser en anden højde i det enkelte tilfælde.

- 8.6 I naboskel skal plantes levende hegn af egnstypiske løvfældende arter.
- 8.7 Levende hegn langs nye veje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 8.8 Hegning og beplantning skal udføres så den skaber læ for såvel bebyggelsen som bebyggelsens opholdsarealer og således, at den ikke unødigt begrænser mulighed for udnyttelse af passiv solvarme.
- 8.9 Langs alle veje, stier og på torvepladser skal der plantes egnstypiske løvfældende og blomstrende træer. Træerne skal fremstå opstammede.
- 8.10 Langs nye veje og stier skal træer plantes i en

indbyrdes afstand af minimum 8 meter.

- 8.11 Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.
- 8.12 Beplantningen og de hertil knyttede arealer skal stedse ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 8.13 Den tidligere pansergrav skal reableres som vandbærende kanal/grøft for overfladevand fra områdets faste overflader (vejarealer, pladser m.v.) samt fra eventuelle dræn.

Eksisterende grøfter i området skal søges bevaret i den udstrækning de efter bebyggelse af området fortsat vil kunne anvendes til afvanding af området og indgå som et rekreativt element.

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

- 8.14 Øvrige terrænreguleringer af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted.
- 8.15 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til parkering, oplag, skiltning, reklamering eller lignende.
- 8.16 Belysning af kommuneveje må udføres på master med en højde på maksimalt 6 m.

Belysning af interne boligveje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

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

- 8.17 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

- 8.18 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.19 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

## **Delområde II**

- 8.20 Delområde II skal friholdes for buske og træer og anlægges med karakter som blomstereng, græsklædt område.

Langs delområdet afgrænsning mod boligområderne skal der plantes opstammede træer med indbyrdes lige stor afstand og i en afstand af 2 m fra skel.

Hegn i skel mod boligområderne skal fremstå ensartet og udføres som bøgehæk med en højde på indtil 2 m. Huller til adgang gennem hækken må højst være 0,9 m brede og højst én pr. bolig.

## **§ 9 LEDNINGSANLÆG – HERUNDER VARMEFORSYNING**

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og om-lægninger 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.

### **Kloakering**

- 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.

## Afvanding, overfladevand

- 9.4 Overfladevand skal tilledes den i § 8 stk. 8.13 nævnte kanal etableret i den tidligere pansergrav samt til øvrige etablerede grøfter m.m. Grøfterne må ikke ændres, fjernes eller på anden måde beskadiges.
- 9.5 Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvandet.

## Vandforsyning

- 9.6 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandværk (Ringkøbing Forsyning).

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand - eksempelvis formål som toiletskyl, bilvask og vanding - kan ske ved opsamlet regnvand.

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

*Anlæg for behandling af regnvand skal holdes totalt adskilt fra drikkevandsforsyningen jf. installationsnormerne.*

## Varmeforsyning

- 9.7 Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

*Se § 7 stk. 7.8.*

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades dog opvarmet med alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme, masseovn eller lignende. Eventuel supplerende opvarmning skal ske ved kollektiv fjernvarmeforsyning.

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmforsyning i området. Eksisterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning eller ovennævnte alternative energiformer.

## Radio- og TV antenner

- 9.8 Ny boligbebyggelse skal tilsluttes fælles radio- *En standardbestemmelse der skal sikre,*

og TV-antenneanlæg. Antenneanlægget bør være forberedt for transmission af signaler fra hybridnettet.

Eventuel antennemast skal placeres i delområdet IXA jf. lokalplan 01.116, § 9, stk. 9.8.

Øvrige antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse må ikke opsættes udendørs.

*at ny bebyggelse kan modtage radio- og TV kanaler fra fællesanlæg, så individuelle antenner derved kan undgås. Byrådet finder, at individuelle antenner virker skæmmende – såvel på den enkelte bebyggelse, som på den samlede bebyggelse i et område.*

## Renovation

- 9.9 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygningsfacader mod offentlig vej og sti og må ikke være til gene i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

## § 10 MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 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.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

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

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.

*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.*

## § 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal for delområde I og IA oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye parceller inden for det enkelte delområde.
- 11.2 Grundejerforeningerne skal senest oprettes, når 25 % af de udstykkede grunde inden for delområdet er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningerne er pligtig til at optage grundejere inden for lokalplanens område og øvrige tilgrænsende områder, som medlemmer.
- 11.4 Grundejerforeningerne inden for lokalplanområdet skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig og optage en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.5 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fælles veje, stier, beplantninger, grøfter og øvrige vandløb, fællesarealer og øvrige fællesanlæg.
- 11.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.7 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, såsom fælles friarealer, fælles parkeringsarealer, interne stier, vandløb, søer m.v.
- 11.8 Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af byrådet.

*I henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 13 kan der stilles krav om oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder og områder for fritidsbebyggelse.*

## § 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, 5.15, 5.16, 5.17, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.9, 8.10, 8.11, 8.13, 8.16 og 8.20 nævnte veje, stier, parkeringsarealer, belysning, pansergravskanal, hegn og anden beplantning samt opholds- og legearealer være etableret.

*Kravet er i overensstemmelse med Planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12.*

*Byrådet kan endvidere 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. 9.8 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. 01.116 og eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige dele af lokalplan nr. 01.116 aflyst.

## § 14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.



**VEDTAGELSESPÅTEGNING***Forslag til lokalplan.*

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i  
henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 13.  
marts 2007.



Torben Nørregaard  
borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
kommunaldirektør

*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i  
henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 14. au-  
gust 2007.



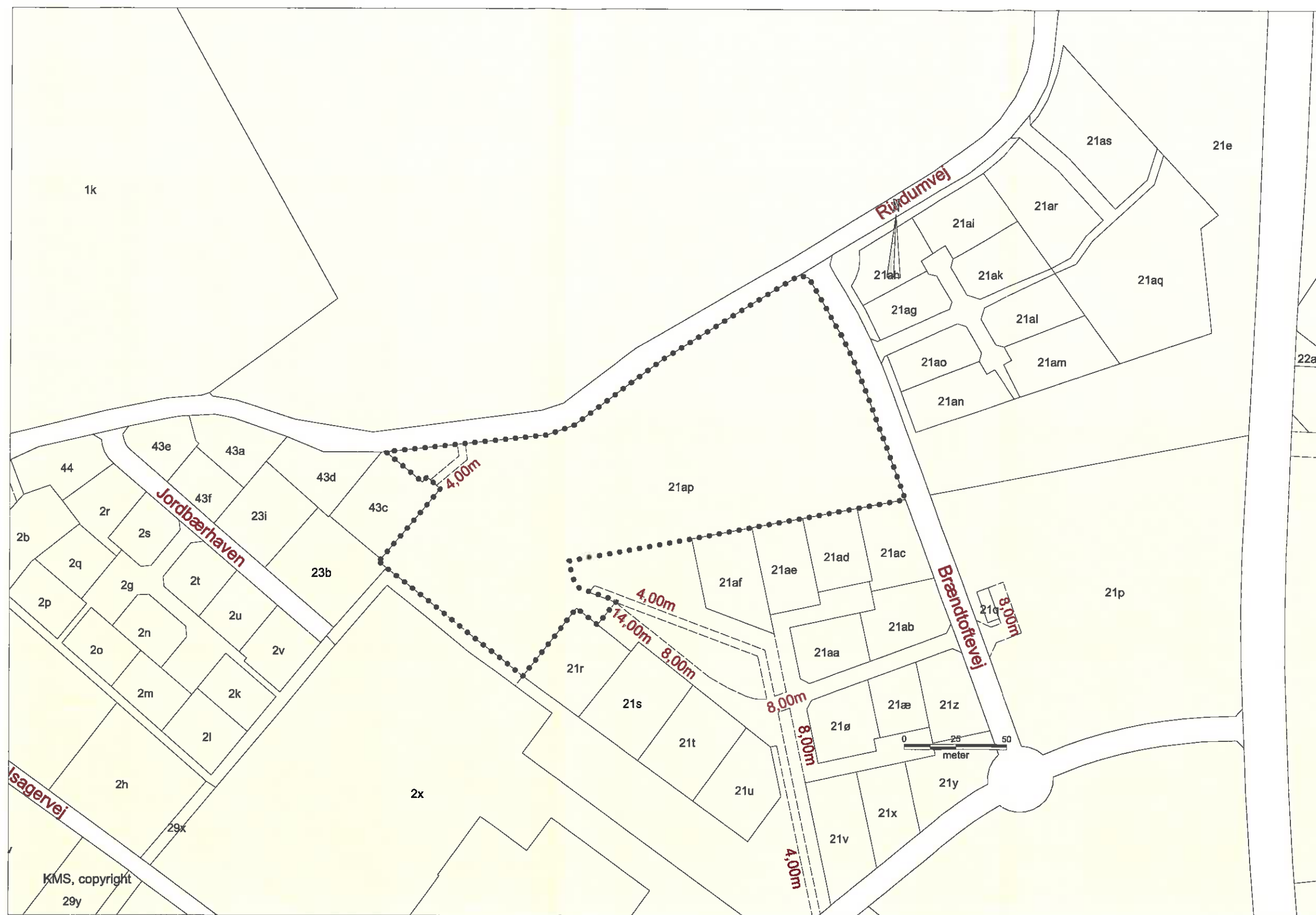
Torben Nørregaard  
borgmester



Niels Erik Kjærgaard  
kommunaldirektør

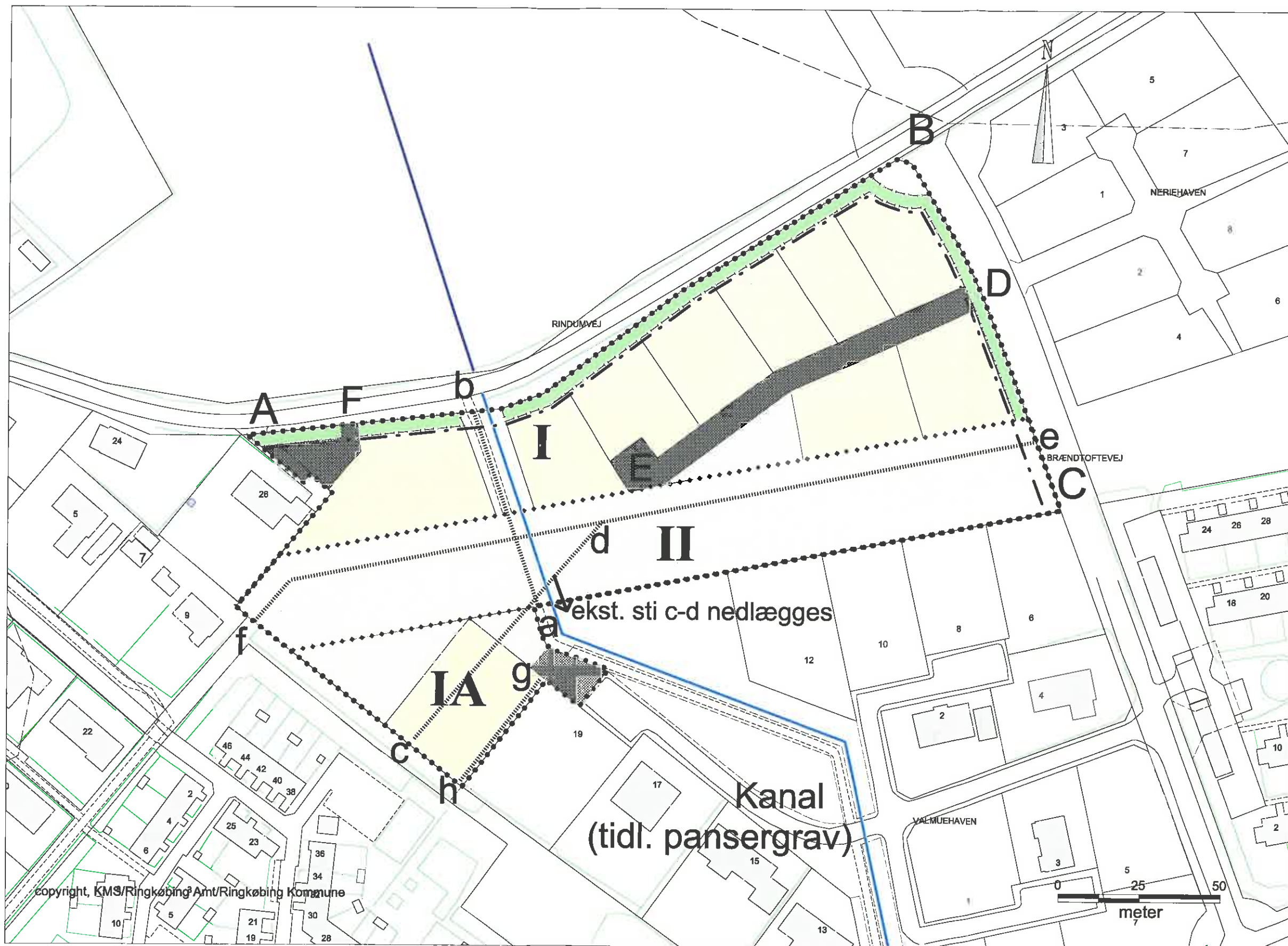
**OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE AF  
LOKALPLANEN**

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlæg-  
ning offentlig bekendtgjort den 1. september 2007.



# SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalt plangrænse
- ..... Delområdegrænse
- I - II Delområder
-  Vej
-  Sti
-  Nye skel
-  Byggelinie
-  Ny beplantning
-  Græs/Græsklædt område
-  Kanal (tidligere pansergrav)



Mål 1:1.250

LOKALPLAN NR. 217

BILAG NR. 2 - Arealanvendelse