



Lokalplan nr. 01.120

For et område til bolig-, offentlige- og fritidsformål ved Vesttarpvej i Ringkøbing.

RINGKØBING KOMMUNE, 15. december 2004



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål -----	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus -----	2
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse -----	3
§ 4 Udstykning -----	5
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold -----	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering -----	10
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden -----	15
§ 8 Ubebyggede arealer -----	18
§ 9 Ledningsanlæg – herunder varmforsyning -----	20
§ 10 Miljøbeskyttelse -----	23
§ 11 Grundejerforening -----	23
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse -----	24
§ 13 Ophævelse af lokalplaner og servitutter -----	24
§ 14 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder -----	25
Vedtagelsespåtegning -----	25
Offentlig bekendtgørelse-----	25

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

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

Lokalplan for et område ved Vesttarpvej i Ringkøbing.

(boligformål - herunder lokal daglig- og udvalgsvarerforsyning, offentlige formål (børneinstitution, grønne områder, bypark) samt fritidsformål (spejderaktiviteter og lignende fritids- og rekreative aktiviteter)).

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ringkøbing byområde - ved Vesttarpvej, øst for boligområdet ved Langelandsgade og nord for boligområdet ved Gotlandsgade.



Lokalplanområdets beliggenhed

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er byrådets ønske om at inddrage nyt byområde med henblik på at kunne udlægge nye attraktive områder til boligformål og offentlige formål samt til butikksformål til områdets lokale forsyning.

Endvidere er der et aktuelt behov for byggegrunde til boligformål i den østlige del af Ringkøbing By. Der er pt. kun én ledig byggegrund i området.

Byrådet ønsker, at planen – tilsvarende lokalplanerne for områderne ved Ndr. Ringvej/Holstebrovej og Ndr. Ringvej/Hugborgvej – skal udformes efter bæredygtige principper. Byrådet ønsker samtidig, at planen skal søge at bevare fortidens kulturhistoriske spor og de 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 desuden et varieret boligudbud inden for området. Lokalplanen skal således skabe mulighed for etablering af varierede boligtyper og boligstørrelser.

Endvidere har byrådet ønsket at skabe et område, som er tilgængeligt for alle – herunder bevægelsehæmmede.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ovennævnte ønsker samt at skabe mulighed for at etablere en by- og bolignær bypark.

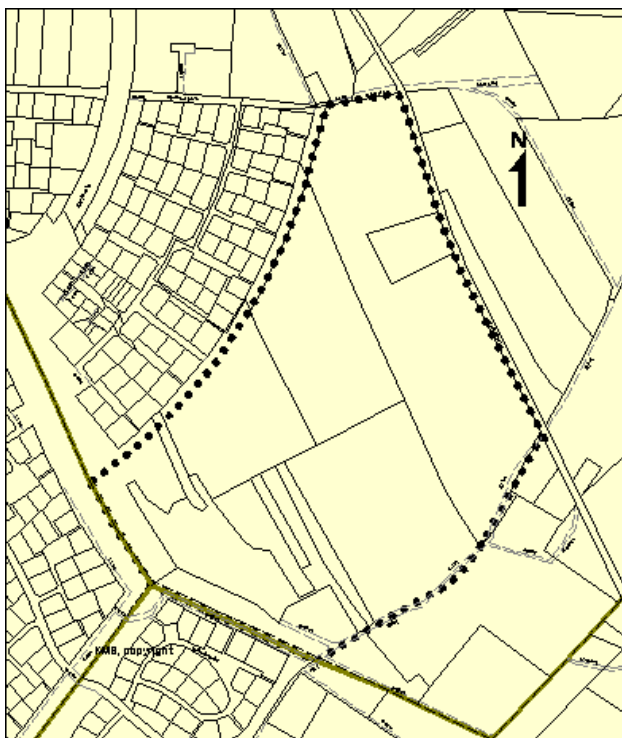
Desuden at udlægge arealer til nye boligveje samt til nye stier, der kan indgå i det overordnede bystinet uden for lokalplanens område. Byrådet finder det endvidere vigtigt, at planen bliver en "grøn" plan med boulevardlignende stamveje omkring områdets bydelstov, mange offentligt tilgængelige friarealer, bevarede hegnsbeplantninger og med mulighed for indretning af skovparceller i en eksisterende skovagtig beplantning.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Områdets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 281.000 m² (ca. 28,1 ha).

Området anvendes til landbrugsformål, spejderformål og som rekreativt område.



Lokalplanområdet

Zoneforhold

Hele området er beliggende i landzone.

Ejerforhold

Matr. nre. 1 f, 25 ac, 27 a og 27 cø af Nørby, Ringkøbing Jorder ejes af Ringkøbing Kommune. Øvrige ejendomme er i privat eje.

Landbrugspligt

Matrikelnumrene 1 f, 22 d, 25 i, 26 ck, 27 a, 27 cø, 79 at og 79 az af Nørby, Ringkøbing Jorder er undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

Terræn og beplantning

Området omkring ejendommen Vesttarpvej 6 er højest beliggende. Herfra falder terrænet jævnt. I sydvestlig retning et samlet fald på ca. 5 m.

Den sydlige del af området er præget af små bakkeformationer og slugte. Især i det beplantede område, der anvendes til spejderformål.

Umiddelbart nord for ejendommen Vesttarpvej 6 er der en mindre bakkeformation.

Området er desuden præget af nogle markante skelbeplantninger - dels langs Vesttarpvej og omkring jordbrugsarealerne ved Vesttarpvej, dels mod boligområdet vest for lokalplanområdet. Endvidere er der omkring bebyggelserne på Vesttarpvej 6 og Vesttarpvej 8 en tæt hegnsbeplantning.

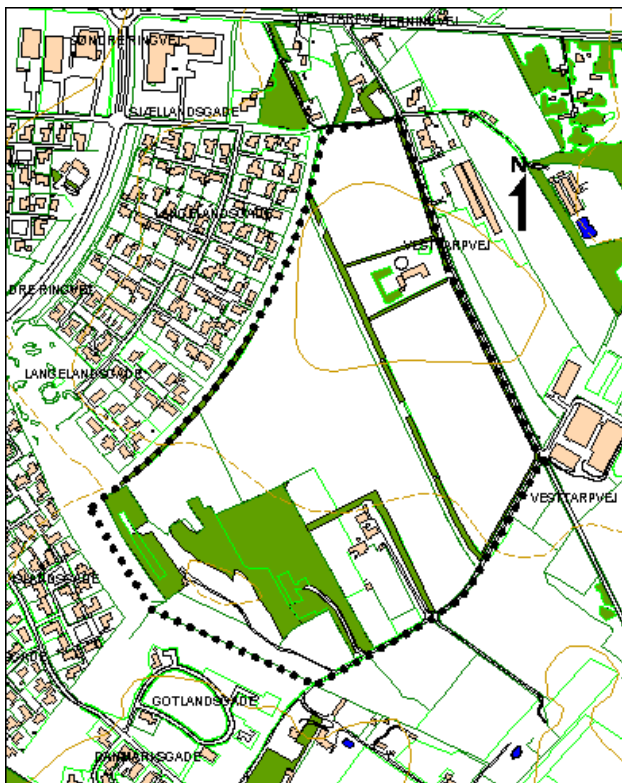
I områdets sydlige del er der et par tæt beplantede områder af skovagtig karakter. Herudover er der et område med en relativ tæt nåletræsbeplantning (op mod den sydøstlige del af boligområdet ved Langelandsgade) og et par områder med ny nåletræsbeplantning (syd for bebyggelsen på Vesttarpvej 8 og mellem den skovagtige beplantning og lokalplanområdets sydlige afgrænsning).

Bebyggelse

I området er der to blandede bolig- og erhvervsbebyggelser (landbrug). På den ene (matr. nr. 25 i) er der endvidere indrettet fabrikations- og lagerlokaler. Bebyggelserne er fra 1877 (matr. nr. 25 i) og fra 1973 (matr. nr. 22 d) – og er i 1-1½ etage.

På matr. nr. 79 ax er der et spejderhus fra 1995. Huset er i 1 etage.

Boligen på matr. nr. 25 i er i Kommuneatlas Ringkøbing vurderet til at have en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 5). Se endvidere **side L**.



Eksisterende forhold

Veje og stier

Vejadgangen til området sker i dag fra Vesttarpvej. Den sydlige del af området via grusvej med forbindelse til Vesttarpvej.

Vesttarpvej er en kommunal vej og havde ved sidste trafikmåling (i 1998) en årsdøgnstrafik på ca. 450 køretøjer på den aktuelle strækning. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af mindre kommunevej til Velling - betragtes som relativt lidt.

Jævnfør lokalplan nr. 01.001 for boligområdet ved Langelandsgade, er der planlagt 2 vejadgange ind i det område, som denne lokalplan omfatter. En videreførelse af Sjællandsgade og en vejadgang fra Langelandsgade mellem nr. 65 og 79.

Inden for lokalplanens område er der ikke anlagt eller udlagt stiforbindelser. I områdets vestlige del er der et par trampede stier – især med forbindelse til de omliggende boligområder og til spejderhytten i området.

Jævnfør lokalplan nr. 01.103 er der planlagt en stiforbindelse fra boligområdet ved Gotlandsgade til ovennævnte grusvej med henblik på at kunne skabe forbindelse til området, der i kommuneplanen er udlagt til grønt område/bypark, og som i denne lokalplan udlægges til grønt område/fritids- og rekreative formål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Byrådets intentioner

Planen er i overensstemmelse med Byrådets visioner om at skabe velbeliggende og forskelligartede byggegrunde i miljørigtige og bæredygtige grønne boligområder. Området, der skal ses som en fortsættelse af boligområderne ved Rindumvej/Hugborgvej og Holstebrovej/Ndr. Ringvej, hvor planerne også er udformet efter bæredygtige principper.

Planen fastlægger bestemmelser der søger at bevare fortidens kulturhistoriske spor og landskabelige træk i området.

Planen fastlægger samtidig bestemmelser der skaber mulighed for etablering af varierede boligtyper og boligstørrelser.

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. Byrådet har dog besluttet, at der kan anvendes fibercement som tagbelægning og udvendig facadebeklædning, såfremt de vurderes at være væsentlige for bebyggelsens arkitektur og bygningsmæssige helhed.

Lokalplanområdet er søgt indrettet med udgangspunkt i eksisterende landskabelig og historiske spor i landskabet og er opdelt i overskuelige bo-områder.

Følgende elementer har været medvirkende til planens udformning og indhold:

- visuel kontakt mellem bo-områder,
- eksisterende terræn, bygninger og beplantninger i området,
- planlagte vejadgange til området,
- eksisterende og planlagte stier uden for området,
- anvendelse af sol- og jordvarme samt overfladevand,
- affaldshåndtering og
- vurdering af bygningsmaterialers miljøbelastning.

Lokalplanområdet overføres til byzone og inddeles i 7 delområder:

Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet

Generelle bemærkninger

Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse ønsker byrådet at bebyggelsen opføres varieret. Dog således at den enkelte boliggruppe virker harmonisk. Som tæt, lav boligbebyggelse er der mulighed for bl.a. at opføre kædehuse, gårdhavehuse, 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.

Da lokalplanen lægger op til en miljøvenlig brug af området, åbner planen mulighed for indretning af fælles bilvaskepladser og i tilknytning hertil plads til opsamling af kildesorteret affald.

Inden for de udlagte områder til bypark, fritidsformål og grønne områder kan bebyggelse opføres i én etage og med en højde på indtil 5 m.

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

Inden for delområdet kan åben, lav boligbebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage og tæt, lav boligbebyggelse opføres i indtil 2 etager uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må højst blive 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 for åben, lav og højst 35 for tæt, lav bebyggelse.

Delområde II og IIA - et område forbeholdt åben, lav boligbebyggelse

Inden for delområde II og IIA kan bebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25.

Delområde III - et område forbeholdt butiksbegyggelse til lokalområdets forsyning samt åben, lav boligbebyggelse

Inden for delområdet kan butiksbegyggelse opføres i én etage og åben, lav boligbebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må højst blive 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 for åben, lav og højst 40 for butiksbegyggelse.

Det samlede areal til dagligvarehandel må højst blive 1.000 m² for den enkelte butik og for udvalgvarehandel højst 200 m². Det samlede areal til butikformål må højst blive 1.200 m².

Delområde IV - et område forbeholdt børneinstitution og fælleshus samt åben, lav boligbebyggelse

Inden for delområdet åbnes der mulighed for opførelse af et fælleshus til brug som beboerhus og til indretning af hjemmearbejdspladsfællesskab for områdets beboere.

Inden for delområdet kan institutionsbebyggelse, fælleshus og åben, lav boligbebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må højst blive 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 25 for åben, lav bebyggelse, højst 35 for institutionsbebyggelse og højst 40 for fælleshusbebyggelse.

Det samlede areal til fælleshus må højst blive 250 m².

Delområde V - et område forbeholdt bypark og erstatningsskov

Inden for delområdet kan opføres mindre bebyggelser som findes naturlige i en bypark. Bebyggelse må opføres i indtil 1 etage uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 5 m.

Delområde VI - et område forbeholdt spejderaktiviteter, børneinstitution eller lignende fritids- og rekreative formål

Inden for delområdet kan opføres mindre bebyggelser som findes naturlige i forbindelse med spejderaktiviteter, børneinstitution og lignende fritids- og rekreative formål. Bebyggelse må opføres i indtil 1 etage uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 5 m.

Delområde VII - et område forbeholdt grønt område

Inden for delområdet må kun opføres mindre bebyggelser til legeformål. Bebyggelse må opføres i indtil 1 etage uden udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 5 m.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Der udlægges areal til en forlængelse af Sjællandsgade samt til stamveje og boligveje. De to boulevardlignede stamveje har adgang fra henholdsvis Vesttarpvej og fra Sjællandsgades forlængelse og fører begge hen til et bydelstov. Der udlægges endvidere areal til en omlægning af den eksisterende grusvej til spejderhytten (Vesttarpvej 10) på stykket H-I (se bilag nr. 2). Den eksisterende grusvej til Vesttarpvej 4 påregnes nedlagt og ændret til sti når delområde I (se bilag nr. 2) tages i brug. Fremtidig vejadgang vil da skulle ske fra Sjællandsgades forlængelse.

Boligveje skal indrettes så hastigheden nedsættes og gaderummet kan anvendes til legeområde.

Stier

Hovedstierne igennem området skal skabe forbindelse til eksisterende og planlagte stier uden for området og til det nye bydelstov med dets forskellige fællesfaciliteter som fælleshus, børneinstitution og butikker. Hovedstierne skal endvidere sikre, at der skabes forbindelse til de omkringliggende boligområder og fra boligområderne til den nye bypark og til spejderområdet.

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.

Tilgængelighed for alle

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 og etageboligbebyggelse, fælleshus og børneinstitution skal der ved projektering af adgangs-, parkerings- og øvrige fællesarealer tages hensyn til bevægelseshæmmede.

Bilvaskepladser

Nedsivning af olierester til grundvand eller til udløb i regnvandskanaler ønskes undgået i forbindelse med bilvask. I tilknytning til bydelstov med butik og fælleshus kan der udlægges arealer til fælles bilvaskeplads, hvor vaskevand renses til genanvendelse eller ledes videre til renseanlæg via udskillelse.

Ubebyggede arealer

Bevaringsværdige spor i landskabet

De eksisterende spor i landskabet søges bevaret – såvel landskabelige som historiske. De eksisterende hegnsbeplantninger i området skal søges bevaret – dog om nødvendigt udskiftes ved nyplantning.

Terrænændringer

En af grundelementerne i lokalplanen er, at tagvand og overfladevand skal bortledes til størst mulig genanvendelse. Regnvandsopsamlingen kan udformes som synlige landskabselementer langs veje og gennem området afsluttende i søer eller 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

I den sydlige del af lokalplanområdet skal der på en strækning langs grusvejen G-H (se bilag nr. 2) etableres et beplantningsbælte.

Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares. På skovparceller tillades beplantningen fjernet omkring ny boligbebyggelse. Den samlede beplantning på den enkelte ejendom skal dog stedse udgøre minimum 30% af grundens areal.

De fælles friarealer skal tilstræbes drevet ud fra bæredygtige principper.

Andet

Vand og varme

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

Bebyggelse inden for området skal opvarmes ved kollektiv fjernvarmeforsyning, men efter særskilt tilladelse kan anvendes 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 samt butiksbegyggelse. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af 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 kommunens tekniske forvaltning, 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 kystnærhedszone og landzone. Området overføres til byzone.

Den visuelle påvirkning af kystlandskabet ved virkeliggørelse af denne lokalplan er af mindre betydning, idet området er beliggende i umiddelbar tilknytning til den eksisterende bydannelse. Endvidere kan det fremføres, at ny bebyggelse kun tillades opført i en højde på indtil 8,5 m (kun evt. antennemast tillades opført i en højde på indtil 10 m) og at der mellem kysten og området er en eksisterende bebyggelse og beplantning. Bebyggelse og anlæg vil således ikke indgå i et samspil med kystlandskabet.

Planlægning til butiksmål (Planlovens §§ 5 c, 5 d og 16)

Butiksbegyggelsens påvirkning af bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet eventuel butiksbegyggelse højst vil kunne udgøre 1.200 m², og dermed en uvæsentlig del af den samlede bebyggelse i området.

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

Langs områdets sydvestlige afgrænsning er der et fredet bydige. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 må der i en afstand på indtil 100 m fra fortidsminder ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet. Der må således ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 13 må der på fortidsminder og inden for en afstand af 2 m fra mindet ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes, og der må ikke anvendes metaldetektorer.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 01.009 (området ved Gotlandsgade) udtalte daværende Fredningsstyrelses Fortidsmindeforvaltning - nu Skov- og Naturstyrelsen - at man lagde vægt på, at der uden for byjorden holdes en noget større afstand fra bydiget til bebyggelse end inden for byjorden. Byjordens grænse følger bydiget.

I lokalplan nr. 01.009 blev det således godkendt, at boligområdet vest for bydiget - dvs. indenfor byjorden - kunne placeres i en afstand af 25 m fra diget. Boligområdet øst for bydiget - dvs. udenfor byjorden - kunne placeres i en afstand af 40 m derfra.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 01.001 (området ved Langelandsgade) har Fredningsnævnet for Ringkøbing Amts Fredningskreds meddelt dispensation fra afstandskravene i forhold til bydiget. Dispensationen foreskriver, at der mellem bydigets fod og de yderstliggende boligparcellers skel skal holdes en afstand i overensstemmelse med i lokalplan 01.001 og 01.003 udarbejdede tegninger. Minimumsafstanden fra bydigets midte til nærmeste skel er ca. 35 m.

Inden for det 100 meters beskyttelsesområde langs bydiget er der i nærværende lokalplanområde en spejderhytte (i en afstand af ca. 58 m fra bydiget), en kratagtig beplantning og nærmest bydiget et mere åbent naturområde. Fra bydigets midte til nærmeste skel til spejderområde er der ca. 45 m.

Nærværende lokalplan åbner mulighed for etablering af en bypark, et spejderområde og et grønt område inden for den 100 m beskyttelseslinie. I forbindelse med planudarbejdelsen er der over for Skov- og Naturstyrelsen søgt om at ændre grænsen for beskyttelseslinien, således at de nævnte formål kan udlægges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Minimumsafstanden til byparkområdet er ca. 45 m og til spejderområdet tilsvarende minimum ca. 45 m.

Inden for området er der ikke registreret andre arealer, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Fredskov

Der er ikke noteret fredskov på arealer omfattet af lokalplanen. De af kommunen ejede matr. nre. 1f, 27a og 27cø, hvorpå der er forskellige nåletræsplantninger, er af Skov- og Naturstyrelsen vurderet ikke at være fredskovspligtige i henhold til skovlovens bestemmelser.

Regionplanlægning – Regionplan 2001 for Ringkøbing Amt

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

Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997

Lokalplanområdet er delvist beliggende i Ringkøbing byområde, der er en del af egns- og kommunecentret Ringkøbing. En del af området er beliggende inden for langsigtet byudviklingsområde.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for områderne R56, R60 og J2.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område **R 56** (øst for Langelandsgade) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (grønt område, bypark).
- b. Områderne friholdes for anden bebyggelse end de for driften nødvendige bygninger samt evt. mindre bygninger til toilet- og legeformål.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område **R 60** (øst for Langelandsgade) gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til kolonihaver.
- b. Bebyggelsen på hver enkelt grund må ikke overstige 30 m².
- c. Grundstørrelsen skal være mindst 300 m².

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område **J 2** gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.
- b. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Siloer i tilknytning til landbrugsejendomme dog 15 m.
- c. Inden for de særligt afmærkede områder A og B opstilles max 3 nye store vindmøller og inden for område C max. 2 nye store vindmøller med en totalhøjde på max. 100 m fra jordplan til vingespids i højeste position.
Hver af de nye store vindmøller skal have en opstillet effekt på 1 – 1,65 MW.
Opstilling af nye store vindmøller i de afmærkede områder kan ikke finde sted før der er udarbejdet en lokalplan for det enkelte område på grundlag af retningslinjerne i hovedstrukturen.
- d. Opstilling af nye vindmøller kan kun tillades i forbindelse med udskiftning af eksisterende møller på de på hovedstrukturkortet viste placeringer.
- e. Eksisterende enkeltstående møller kan suppleres med yderligere nye møller, så de udgør en gruppe på max. 3 møller, hvor afstandsforhold og forholdene ellers tillader det.
Byrådet vil efter individuel vurdering anbefale møller med en totalhøjde på max. 75 m fra jordplan til vingespids i højeste lodrette position.
- f. Husstandsmøller kan tillades opstillet ved de enkelte ejendomme iht. hovedstrukturen.
- g. Øvrige betingelser for opstilling af vindmøller fastsættes i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanens hovedstruktur.
- h. Ved opstilling af vindmøller skal den af Trafikministeriet godkendte plan til sikring af indflyvningen på Stauning Lufthavn respekteres.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for områderne R56, R60 og J2 og rammeafgrænsningen af område R56, R60, J2 og R19. Der er derfor udarbejdet et tillæg (**nr.**

34) til Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplaner

Området har hidtil ikke været omfattet af lokalplan.

Sektorplaner

Affaldsplan

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

Dagrenovationsregulativet omfatter alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger.

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

Varmeplan

Ejendommen Vesttarpvej 6 (matr. nr. 25 i) er udlagt til naturgasforsyning. Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af varmforsyningsplanlægningen, men vil i forbindelse med offentliggørelsen af denne lokalplan blive omfattet af varmforsyningsplanlægningen, således at hele området - bortset fra ejendommen Vesttarpvej 6 - vil blive udlagt til fjernvarmforsyning. Dog med mulighed for anvendelse af alternative energiformer som eksempelvis sol- og/eller jordvarme.

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 fra Ringkøbing Forsyning Vand.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes af Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning (RAH).

Kirkebeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af aftaler om beskyttelse af kirker.

Kommuneatlas

I Kommuneatlas for Ringkøbing Kommune er samtlige bygninger, der er opført før 1940, registreret og kortlagt med henblik på at fastlægge deres bevaringsværdi. For hver enkelt bygning fastlægges registreringen en bevaringsværdi, der ligger på en karakterskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Grupperne er slået sammen i tre hovedgrupper: Høj bevaringsværdi (karakter 1-3), middel bevaringsværdi (karakter 4-6) og lav bevaringsværdi (karakter 7-9).

Byrådet har i forbindelse med den almindelige byggesagsbehandling fastlagt som instruks, at bygninger med en bevaringsværdi fra 1 til og med 6 ved ombygning, ændringer, udskiftninger m.m. skal fastholde eller forbedre bevaringsværdien.

Stuehuset på Vesttarpevej 6 (matr. nr. 25 i) er fra 1877. Den er i Kommuneatlas Ringkøbing vurderet til at have en middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 5). De øvrige bebyggelser i området er opført efter 1940.

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

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 jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kort-

lagt 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.

Ekspropriation

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

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kan kræve godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Jordbrugskommissionen for Ringkøbing Amt skal i henhold til landbrugslovens § 4 godkende ophævelse af landbrugspligt.
2. Ringkøbing Museum skal i henhold til Museumslovens §§ 25-27 godkende iværksættelse af alle jordarbejder i forbindelse med bygge- og anlægsopgaver, hvis der graves under eksisterende markterræn. I tidsplaner for udførelse af bygge- og anlægsopgaver, skal der afsættes tid til arkæologiske undersøgelser.
3. Ringkøbing Amt skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 21 vurdere om skiltning, der er synlig fra det åbne land er omfattet af naturbeskyttelsesloven.
4. Ringkøbing Amt skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 jf. § 65 godkende enhver ændring i tilstanden af arealer, herunder etablering af hegn samt placering af campingvogne og lignende inden for en afstand af 100 m fra foden af bydiget.
5. Ringkøbing Amt skal i henhold til Jordforureningslovens § 8 overfor enhver ejer, der har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1 godkende enhver ændret anvendelse af det kortlagte areal til et af de i § 6, stk. 2 nævnte formål.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

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

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

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til 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 amtslig eller statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage amtsrådets eller kommunalbestyrelsens beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 19. juni 2004 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 18. juni 2005.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

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

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

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

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

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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:

BEMÆRKNINGER

*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 med tilhørende lokal daglig- og udvalgsvarerbutikker, til offentlige formål (børneinstitution, bypark, grønne områder) og til fritidsformål (spejderaktiviteter og lignende fritids- og rekreative aktiviteter),
- at sikre, at bebyggelse i området kan ske som blandet boligbebyggelse (åben, lav bebyggelse og tæt, lav bebyggelse), som institutionsbebyggelse, som mindre butiksbegyggelse og som fælleshusbebyggelse,
- 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 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 etablering af solfanger- og solcelleanlæg,
- at åbne mulighed for indretning af lokale bilvaskepladser samt genbrugs- og affaldsstationer inden for området,

- 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 kulturhistoriske spor i landskabet,
- at sikre bevaringsværdig beplantning,
- at sikre, at sti- og vejnettet udformes trafiksikkert og tilgængeligt,
- at sikre, at der udlægges arealer til et sammenhængende stinet, der forbinder de enkelte områder inden for lokalplanområdet og forbinder lokalplanområdet med omliggende områder,
- at sikre, at arealet kan udstykkes i grunde af varierende størrelse,
- at sikre, at boligområdernes daglige drift og vedligeholdelse overdrages til grundejerforening,
- at sikre, at arealer i landzone overføres til byzone.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 25 i, 25 l, 26 ck, 27 d, 28 v, 29 s, 79 ax, del af 1 f, del af 22 d, del af 24 aa, del af 25 ac, del af 27 a, del af 27 cø, del af 79 at og del af 79 az Nørby, Ringkøbing Jorder samt alle delnumre, som efter den 16. december 2004 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på bilag nr. 1 viste område fra landzone til byzone.

De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsesdelen forrest i lokalplanen.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende lokal daglig- og udvalgsvarbutikker, offentlige formål (daginstitution, bypark, grønne områder) og fritidsformål (spejder og lignende fritids- og rekreative aktiviteter).

3.2 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.

3.3 Inden for de delområder, der udlægges til beboelsesområder, 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.

3.4 Inden for de delområder, der udlægges til beboelsesområder, 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.

3.5 På de fælles friarealer må der etableres anlæg til fælles formål f.eks. legepladser, opholdsarealer, stianlæg, beplantningsbælter, støjafskærmning o. lign. samt areal til kompostering.

På de fælles friarealer må der desuden etableres underjordisk sandfilteranlæg eller anden form

for nedslivningsanlæg, åbne grøfter eller render samt regnvandsbassiner udformet som en naturlig del af de rekreative områder.

På de fælles friarealer må der opføres mindre legehuse, legeredskaber eller tilsvarende til brug for de grønne områder.

Lokalplanområdet er opdelt i 7 delområder, som det fremgår af bilag nr. 2.

- 3.6 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.

Ved tæt, lav bebyggelse må bebyggelsen bestå af enten tæt, lav bebyggelse i traditionel forstand (f. eks. gårdhusbebyggelse eller kæde/rækkehuse) eller opført som klyngebebyggelse udformet som 3-4 længet gårdbebyggelse eller lignende.

Tæt, lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan for det enkelte boligområde.

- 3.7 Delområde II og IIA må kun anvendes til boligbebyggelse opført som åben, lav bebyggelse.

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

- 3.8 Delområde III må kun anvendes til butiksbebyggelse til lokal daglig- og udvalgsvarerforsyning med tilhørende parkering og/eller til boligbebyggelse opført som åben, lav bebyggelse.

Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan.

- 3.9 Delområde IV må kun anvendes til børneinstitution og/eller til fælleshus til brug som beboerhus og til indretning af hjemmearbejdspladsfællesskab for områdets beboere, til parkerings- og opholdsareal til brug for institutionsbebyggelse og fælleshus og/eller til boligbebyggelse opført som åben, lav bebyggelse

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

Se bemærkninger til 3.6.

Mulighed for indretning af hjemmearbejdspladsfællesskab skal ses som en del af planens byøkologiske grundidé, herunder at begrænse den motoriserede trafikks omfang, samt som en del af planens sociale idégrundlag.

Bebyggelsen skal opføres efter en samlet plan.

- 3.10 Delområde V må kun anvendes til bypark samt til erstatningsskov – erstatning for ophævet fredsskavsareal i Ringkøbing by og byområde.

Inden for området må der opføres mindre bebyggelser og etableres anlæg som findes naturlige i en bypark.

- 3.11 Delområde VI må kun anvendes til spejderaktiviteter, børneinstitution eller lignende fritids- og rekreative formål.

Inden for området må der opføres mindre bebyggelser og etableres anlæg som findes naturlige i forbindelse med spejderaktiviteter, børneinstitution og lignende fritids- og rekreative formål.

- 3.12 Delområde VII må kun anvendes til grønt område (opholdsarealer, legepladser, stianlæg, beplantning o. lign.).

Inden for området må der opføres mindre legehuse, legeredskaber eller tilsvarende til brug for det grønne område.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for delområde I må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Ved tæt, lav boligbebyggelse må ingen grund udstykkes med en størrelse på mindre end 400 m², og kun såfremt der på den enkelte grund maksimalt opføres én bolig.

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 og IIA må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Inden for delområde IIA skal udstykning foretages i princip som angivet på bilag nr. 2.

- 4.3 Inden for delområde III må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Ingen grund til butikformål må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

- 4.4 Inden for delområde IV må ingen grund til åben, lav boligbebyggelse udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Ingen grund til institutionsformål og lignende må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Ingen grund til fælleshusformål må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

- 4.5 Inden for delområde V må kun stiarealer samt eventuelt regnvandsbassin med nærmeste omgivelser frastykkes.

Eksisterende ejendomme tillades sammenlagt.

- 4.6 Inden for delområde VI må kun vej- og stiarealer samt eventuelt regnvandsbassin med nærmeste omgivelser frastykkes.

Eksisterende ejendomme tillades sammenlagt.

- 4.7 Inden for delområde VII må kun vej- og stiarealer samt eventuelt regnvandsbassin med nærmeste omgivelser frastykkes.

Eksisterende ejendomme tillades sammenlagt.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 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):

Stamveje A-B og C-D i en bredde af 25 m og med anlægsbredde på 2 x 3 m og en midterrabat på 15 m.

Sjællandsgades forlængelse er i lokalplan nr. 01.001 udlagt i en bredde af 12 m og adgangsvejen fra Langelandsgade er i samme lokalplan udlagt i en bredde af 11 m. Grusvejen G-H er udlagt i en bredde af 4 m og vej til spejderområdet (vej H-I-J) er udlagt i en bredde af 6 m.

Vej E-D-F i varierende bredde med en minimumsbredde på 11 m og med en varierende anlægsbredde på indtil 12 m.

Vej H-I i en bredde af 6 m og med en anlægsbredde på indtil 5 m.

Øvrige nye 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.

Hovedstierne a-b, c-d, e-f, g-h, i-j, k-l og m-n i en bredde af 4 m og med anlægsbredde på 2 m.

Interne stier vist på bilag nr. 2 og boligstier ved tæt, lav bebyggelse i en bredde af 3 m og med en anlægsbredde på 1,5 m.

I delområde IV skal der udlægges areal til et bydelstov i en udstrækning på ca. 40 x 70 m. Bydelstorvet skal indrettes efter en samlet plan godkendt af Byrådet og udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik - herunder personer i kørestol.

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

- 5.3 Hovedstier og interne stier skal anlægges i materialer med en fast kørevenlig overflade, såvel for cyklister som for kørestolsbrugere.

Hovedstier og interne stier skal befæstes med belægningssten eller anden fast belægning efter Byrådets nærmere godkendelse.

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

Grusvejen o-K er udlagt i en bredde af 4,8 m og grusvejen K-L er udlagt i en bredde af ca. 11 m.

Sti o-p er i lokalplan 01.103 udlagt i en bredde af 3 m og sti q-e er i lokalplan 01.001 udlagt i en bredde af 6 m.

I forbindelse med ibrugtagning af delområde I vil den eksisterende vej K-L søges nedlagt.

Nedlæggelsen vil ske i overensstemmelse med reglerne herom i vejlovgivningen.

I tilknytning til bydelstov kan der udlægges areal til fællesfaciliteter - såsom areal til bilvask og areal til opsamling af kildesorteret affald. Dette ud fra en bæredygtig betragtning således at nedsivning af olierester ved bilvask på de enkelte parceller kan undgås og bilvask i størst mulig udstrækning sker ved anvendelse/genanvendelse af regnvand. Bilvaskeplads skal indrettes med olieudskiller og renseanlæg til rensning af vaskevand.

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

Se bemærkninger til 5.2.

godkendelse.

- 5.5 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.

- 5.6 Fra hver enkelt ejendom må der kun etableres én overkørsel. Overkørslen må anlægges i en bredde af indtil 5 m.

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

- 5.7 Der må ikke etableres nye overkørsler fra de enkelte parceller til Vesttarpvej, vej A-B, C-D, G-H og H-I-J.

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

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

Vesttarpvej:	12 m fra vejmidte.
Vej A-B, C-D, E-D-F, og G-H:	5 m fra vejskel.
Bydelstorv B-C:	5 m fra vejskel.
Vej H-I-J og interne veje:	2,5 m fra vejskel.
Hoved- og interne 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.

- 5.9 Ved vejtilslutning af vej A-B og vej G-H til Vesttarpvej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 2,5 x 175 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

Ved vejtilslutning af nye veje til vej A-B, C-D og E-D-F skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 2,5 x 55 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

- 5.10 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.

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

Ved indretning af ungdoms-, senior- 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.

- 5.12 Ved etablering af bebyggelse til butikformål skal der reserveres areal til minimum:

1 p-plads pr. påbegyndt 13,5 m² nettobutiksareal (salgsareal) til supermarked og lign. dagligvarehandel,

1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² bruttobutiksareal til dagligvarehandel i øvrigt samt til udvalgsvarerhandel,

1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² kontor- og erhvervsareal i øvrigt.

- 5.13 Ved etablering af erhvervsbebyggelse, som anført i § 3 stk. 3.4 skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² etageareal til virksomhedsformål.

Byrådet kan ved særlige erhvervstyper påbyde et større antal p-pladser.

- 5.14 Ved etablering af fælleshus skal der reserveres areal til minimum 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² etageareal til fælleshusformål.

- 5.15 Ved etablering af bebyggelse til børneinstitution skal der reserveres areal til minimum 1 p-

plads pr. påbegyndt 60 m² etageareal til institutionsformål.

- 5.16 Ved tæt, lav boligbebyggelse, fælleshus og børneinstitution 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.

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

Se bemærkninger til 5.2.

- 5.18 Kortvarig parkering af motorkøretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må kun foretages inden for delområde III eller 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.

Der henvises i øvrigt til parkeringsbekendtgørelse for Ringkøbing by og sommerhusområder.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Generelle bestemmelser

- 6.1 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må højst udgøre 1.200 m².
- 6.2 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.
- 6.3 På grunde mindre end 700 m² skal bebyggelsen placeres og udformes så indbliksgener til nabo-ejendomme undgås og således, at det tilstræbes, at der ikke skabes skyggegener for nabo-ejendomme
- 6.4 Bebyggelsens sokkelhøjde må ikke overstige 0,40 m over de(t) for den enkelte bygning fast-

Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker.

Niveauplan fastsættes normalt som gennemsnittet af terrænhøjden ved bebyggelse.

satte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

sens 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.

- 6.5 Boligbebyggelse, fælleshus og butiks- samt institutionsbebyggelse skal, hvor det er muligt, placeres med den mod vejen vendende facade eller gavl parallel med byggelinie (se § 5 stk. 5.8) således at gadeforløbet understreges.

På skovparceller og nyskovparceller kan byrådet efter konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde fravige dette krav.

- 6.6 Ved tæt, lav boligbebyggelse skal bebyggelse opføres efter en samlet bebyggelses- og indretningsplan godkendt af byrådet.
- 6.7 Ved åben, lav boligbebyggelse må garager ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvorfra adgangen sker (se § 5 stk. 5.8).

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

Se bemærkninger til 5.8.

- 6.8 Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse må der kun opføres garager og carporte på de fælles parkeringspladser (se § 5 stk. 5.11).
- 6.9 Ved opførelse af flere boliger i samme plan på samme ejendom skal de enkelte boliger placeres under hensyntagen til senere udstykningsmulighed jf. Byggelovens § 10 A (se lokalplanens § 4 stk. 4.1).
- 6.10 Ved opførelse af tæt, lav boligbebyggelse skal boligtyperne have varierende størrelse.
- 6.11 På de fælles friarealer må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

Intet punkt af et legeredskab eller en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.12 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.

- 6.13 Den i § 9 stk. 9.7 anførte antennemast, tillades opført med en højde på indtil 10 m.

Byrådet kan efter konkret vurdering tillade en højde på mere end 10 m, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet. Begrundet ansøgning skal vedlægges tegning, hvoraf de visuelle påvirkninger af omgivelserne tydeligt fremgår.

Antennemasten skal placeres i delområde V – i den sydøstlige del.

Delområde I

- 6.14 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 procentvise andel af grundens størrelse.

- 6.15 Inden for delområde I må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage ved åben, lav boligbebyggelse og ikke mere end 2 etager uden udnyttelig tagetage ved tæt, lav boligbebyggelse.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.16 Inden for delområde I kan der etableres et mindre efterkomposteringsanlæg inden for indhegnet og overdækket areal.

- 6.17 Inden for delområde I må rum for vicevært-funktion og renovation - af hensyn til eventuelle lugtgener fra affaldet - placeres i særskilte mindre bygninger i én etage. Sådanne bygnin-

ger skal tilpasses den øvrige bebyggelse.

- 6.18 Inden for delområde I skal cykelskure, overdækkede tørrepladser og småbygninger til affaldsbeholdere m.m. indgå som en integreret del af boligbebyggelsen evt. ved indpasning i områdets beplantning.

Delområde II og IIA

- 6.19 Inden for delområde II og IIA må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25. *Se bemærkninger til 6.14.*

- 6.20 Inden for delområde II og IIA 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 III

- 6.21 Inden for delområde III må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 ved anvendelse til åben, lav boligbebyggelse og ikke overstige 40 ved anvendelse til butikformål. *Se bemærkninger til 6.14.*

- 6.22 Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutiksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 1.000 m² (se **stk. 6.1**). *Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker.*

Det samlede bruttoetageareal til udvalgsvarerbutiksformål må for den enkelte butik maksimalt udgøre 200 m² (se **stk. 6.1**). *For beregning af bruttoetagearealet til butikformål henvises til Planlovens § 5 f. For øvrige arealer henvises til reglerne i bygningsreglementet (BR 95 eller senere).*

- 6.23 Inden for delområde III må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage ved butiksbegyggelse, ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage ved åben, lav boligbebyggelse.

Inden for delområde III må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Delområde IV

6.24 Inden for delområde IV må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 25 ved anvendelse til åben, lav boligbebyggelse, ikke overstige 35 ved anvendelse til institutionsformål og ikke overstige 40 ved anvendelse til fælleshus.

Se bemærkninger til 6.14.

6.25 Inden for delområde IV må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage ved institutionsbebyggelse, åben, lav boligbebyggelse og fælleshusbebyggelse.

Inden for delområde IV må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.26 Det samlede bruttoetageareal til fælleshus må højst udgøre 250 m².

Delområde V

6.27 Inden for delområde V må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig tagetage.

Bebyggelse inden for en afstand af 100 m fra det på bilag nr. 2 viste fredede bydige må kun ske efter forudgående tilladelse i henhold til naturbeskyttelsesloven. (se side M).

Inden for delområde V må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Delområde VI

6.28 Inden for delområde VI må der opføres bebyggelse i et til formålet nødvendigt omfang.

6.29 Inden for delområde VI må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage uden udnyttelig

Bebyggelse inden for en afstand af 100 m fra det på bilag nr. 2 viste fredede bydige

tagetage.

Inden for delområde VI må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Herfra dog undtaget bebyggelser af kortvarig karakter. Her tillades bebyggelser opført med en højde der ikke overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet og med en placering der ikke skæmmer eller er til gene for omgivelserne.

må kun ske efter forudgående tilladelse i henhold til naturbeskyttelsesloven. (se side M).

Ved kortvarig karakter forstås indtil 6 uger.

Ved periodisk tilbagevendende aktiviteter såsom spejderlejre, sportsstævner og lignende skal bebyggelser overholde kravet om en højde på indtil 5 m med mindre Byrådet har meddelt dispensation fra bestemmelsen.

Delområde VII

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

Intet punkt af et legeredskab eller en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bebyggelse inden for en afstand af 100 m fra det på bilag nr. 2 viste fredede bydige må kun ske efter forudgående tilladelse i henhold til naturbeskyttelsesloven. (se side M).

§ 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.

Bebyggelse må ikke opføres som stilefterligninger af stuehusbebyggelser - eksempelvis som teglstenshuse med saddetag og halvvalm.

- 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. 7.7**).

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

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.

mende.

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 eller cementtagsten.

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.

Fibercement (såsom eternit m.v.) må undtagelsesvis anvendes på udvendige bygningssider og tagflader såfremt det vurderes at være væsentligt for bebyggelsens arkitektur og den bygningsmæssige helhed.

I vurderingen indgår som udgangspunkt omfang, materialesammenhæng og placering på bygningen.

- 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 Døre, vinduer og facadebeklædninger skal udføres i træ eller træ/aluminium eller andre naturlige produkter, som opfylder planens målsætning om bæredygtighed.

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 plasticma-

teriale.

- 7.6 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.

- 7.7 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens udvendige bygningssider eller tagflader.

- 7.8 Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.

- 7.9 Ved opsætning af faste markiser skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur.

- 7.10 Skiltning, reklamering og lysinstallation af enhver art på de enkelte ejendomme og bygninger er ikke tilladt.

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.

- 7.11 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

- 7.12 Antenner af enhver art, herunder til radiokommunikation samt radio- og TV-modtagelse, må ikke opsættes udendørs (se § 9 stk. 9.7).

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 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 Fælles friarealer skal beplantes efter en samlet indretnings- og beplantningsplan for det enkelte delområde eller ved tæt, lav boligbebyggelse for den enkelte boliggruppe. Planen skal vise beplantning, belægning, stiforløb og eventuel bebyggelses placering og omfang m.m.
- 8.4 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.

- 8.5 Ved opførelse af fælleshus, erhvervs- og institutionsbebyggelse 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.).

- 8.6 Langs vej G-H skal der på den på bilag nr. 2 viste strækning etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 2 m.

Beplantningsbæltet skal udføres så det fremstår tæt, og beplantningen skal fortrinsvis bestå af egnstypiske løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 1,5 m.

- 8.7 I naboskel skal plantes levende hegn.
- 8.8 Levende hegn langs veje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 8.9 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.
- 8.10 Langs alle nye veje, stier og på torvepladser skal der plantes egnstypiske løvfældende og blomstrende træer. Træerne skal fremstå opstammede.
- 8.11 Langs nye veje og stier skal træer plantes i en indbyrdes afstand af minimum 8 meter.

På torvepladser skal beplantning ske efter en samlet plan. Planen skal vise beplantning, belægning, stiforløb og eventuel bebyggelses placering og omfang m.m.

- 8.12 Fælles parkeringsarealer skal beplantes med opstammede egnstypiske løvfældende træer og indhegnes med løvbevarende hækbeplantning.
- 8.13 Den på bilag nr. 2 viste eksisterende beplantning skal i videst mulig udstrækning bevares. Eksisterende beplantning tillades udtyndet mod genplantning.

Eksisterende beplantning på de på bilag nr. 2 viste skovparceller og nyskovsparceller må fjernes omkring ny boligbebyggelse og for etablering af garage, carport og redskabsrum samt for etablering af udendørs friareal i tilknytning til boligen. Den samlede beplantning på ejendommen skal dog stedse udgøre minimum 30% af grundstykkets areal.

- 8.14 Hvis den under **stk. 8.13** nævnte beplantning på grund af sygdom, fare for omgivelserne eller tilsvarende må fjernes, skal den enkelte grundejer eller - hvor beplantningen er på et fællesareal - den i **§ 11 stk. 11.1** anførte grundejerforening retablere beplantningen ved først-

kommende plantesæson efter fjernelsen.

- 8.15 Beplantningen og de hertil knyttede arealer skal stedse ren- og vedligeholdes af den enkelte grundejer eller - hvor beplantningen er på et fællesareal - af den § 11 stk. 11.1 anførte grundejerforening.
- 8.16 Der må etableres nye grøfter og andre former for vandbærende kanal anlæg samt søer og regnvandsbassiner.
- 8.17 Øvrige terrænreguleringer af enhver art, herunder anlæg af nye volde og stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted.
- 8.18 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til parkering, oplag, skiltning, reklamer eller lignende.
- 8.19 Belysning af stamveje, 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.

- 8.20 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.21 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.22 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet.

§ 9 LEDNINGSANLÆG – HERUNDER VARMEFORSYNING

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand,

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

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 Den enkelte grundejer kan frit vælge at opsamle og genanvende regnvand.

Vandforsyning

- 9.5 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning (Ringkøbing Forsyning Vand).

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

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

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. Eksi-

sterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning eller ovennævnte alternative energiformer.

Radio- og TV antenner

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

Eventuel antennemast skal placeres i delområdet V (se § 6 stk. 6.14).

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

En standardbestemmelse der skal sikre, 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

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

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 kommunepplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse **side L** samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.*

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye bolig- og erhvervsparceller inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 16 af de udstykkede grunde er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage grundejere fra tilgrænsende områder, som medlemmer.
- 11.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fællesarealer og fællesanlæg såsom fælleshus, bil-

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.

- 11.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 nævnte fællesarealer og fællesanlæg såsom fælleshus, bilvask- og affaldssorteringspladser, veje, stier, beplantninger, grøfter og øvrige vandløb samt fælles radio- og TV-antenneanlæg.
- 11.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af byrådet.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5, 8 og 10 stk. 5.1, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 8.4, 8.5, 8.6, 8.10, 8.12 og 8.19 nævnte veje, stier, parkeringsarealer, belysning, beplantningsbælte og anden beplantning samt opholds- og legearealer være etableret.
- 12.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv vandforsyning og kollektiv fjernvarmeforsyning.
- 12.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak.
- 12.4 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal det i § 9 stk. 9.7 anførte fælles radio- og TV antenneanlæg være etableret og bebyggelsen være tilsluttet anlægget.

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.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 13.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

§ 14 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

14.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de vedhæftede redegørelse **side M** nævnte myndigheder.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 9. juni 2004 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 15. december 2004.

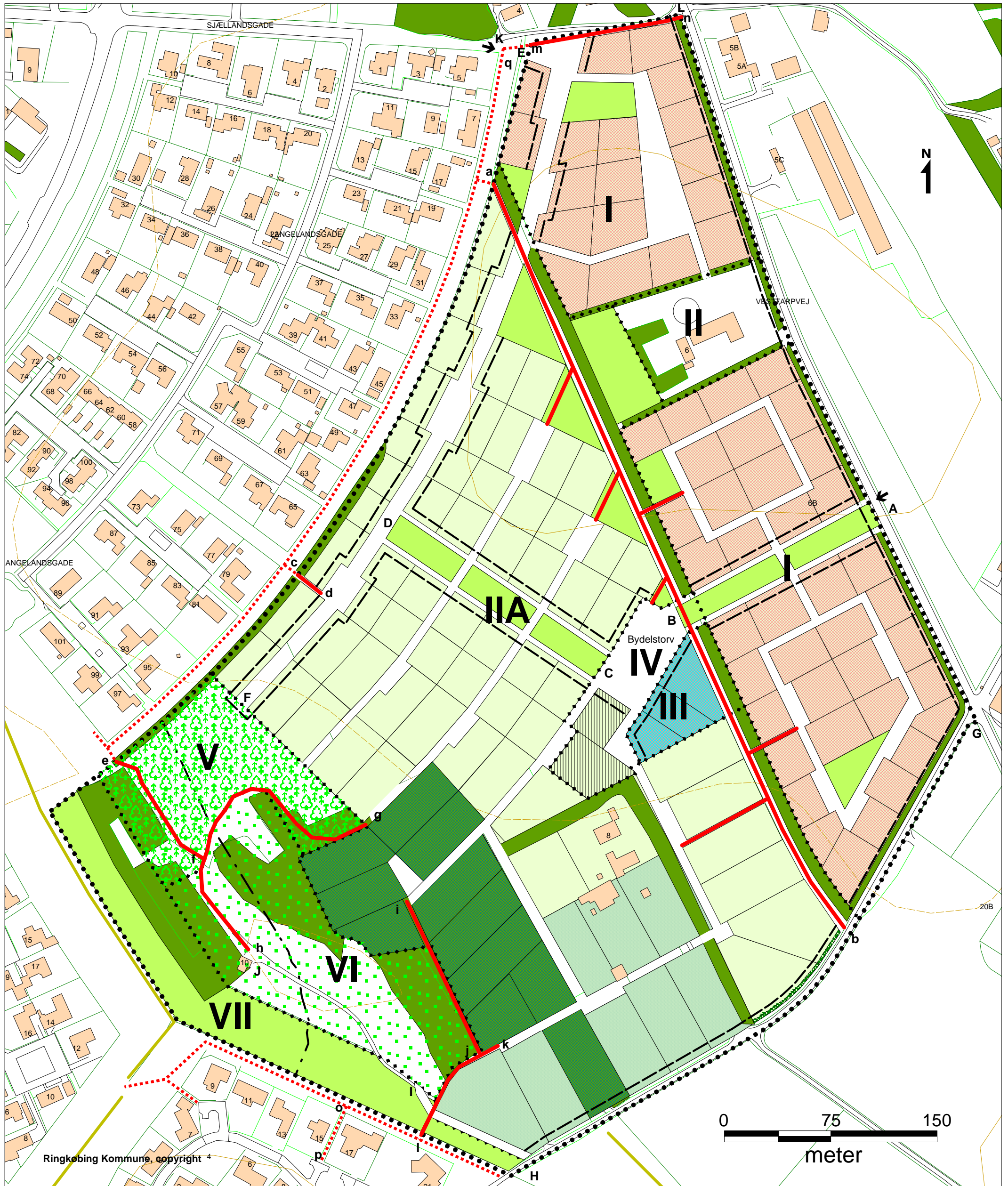
på byrådets vegne

Hans Østergård
borgmester

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 19. juni 2004.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 23. december 2004.



SIGNATURFORKLARING

Mål 1:2.500

•••••	Lokalplangrænse		Åben, lav bolig/butik		Vejadgang		Nye skel
•••••	Delområdegrænse		Åben, lav bolig/fælleshus/børneinstitution		Vej		Fredet dige
I-VII	Delområder		Bypark		Vejbyggelinie		Beskyttelseslinie langs dige
	Åben, lav/tæt, lav bolig		Spejderformål o. lign.		Sti		
	Åben, lav bolig		Fælles friarealer				
	Åben, lav bolig på skovparcel		Eksisterende beplantning				
	Åben, lav bolig på nyskovparcel		Ny beplantning				

LOKALPLAN NR. 01.120
BILAG NR. 2 - Arealanvendelse