



RINGKØBING KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 03.016



Lokalplan nr. 03.016 for et område til boligformål ved Trine Rahbeks Vej i Tim

21. august 2002

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	A
Lokalplanens indhold	A
Lokalplanens forhold til anden planlægning	C
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	D
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	D

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1 Lokalplanområdets formål	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	1
§ 4 Udstykning	1
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	2
§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og indretning	2
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 8 Ubebyggede arealer	4
§ 9 Ledningsanlæg – herunder varmforsyning	4
§ 10 Miljøbeskyttelse	5
§ 11 Grundejerforening	5
Vedtagelsespåtegning	6

Kortbilag nr. 1: Matrikelkort

Kortbilag nr. 2: Anvendelsesplan

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 03.016 for et område til boligformål i Tim

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet er beliggende nord for eksisterende boligforeningsboliger. Nord for Trine Rahbeks Vej, Krogsgaardsvej, Toftevej.

Matr. nr. 4 cc Sønden Åen, Tim er omfattet af lokalplanen.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Anledningen til denne lokalplan er et ønske fra ejeren af udstykningen om, at udstykke grunden i udstykninger for tæt lav bebyggelse og åben lav bebyggelse samt etablering af grønne områder.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDET

Området ligger uberørt. Området er ikke bebygget og udligger i dag som almindelig markområde, grænsende mod nord op i mod Tim Å. Mod øst grænsende op mod jernbanen. Mod syd grænsende op mod eksisterende boligområde. Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 4,4 ha.

Terræn og beplantningsarealet er jævnt faldt.

Veje og stier – området vejbetjenes fra Hovedgaden og Trine Rahbeks Vej. Fra Trine Rahbeks Vej er der stiadgang til nabogård/ejendom mod vest. Ligeledes er der sti-forbindelse via Toftevej til Krogsgaardsvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder. Delområde 1 og delområde 2. I delområde 1 etableres tæt lav bebyggelse og åben lav bebyggelse. I etape 2 etableres åben lav bebyggelse.

Se kortbilag nr. 2

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 ved åben lav bebyggelse, mens den ved tæt lav bebyggelse ikke må overstige 35.

Bebyggelsen må opføres i indtil 11/2 og i en højde på indtil 8,5 m.

I forbindelse med bebyggelsen skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.

Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttelig tagetage ændre placeringen af bebyggelsen, hvis man vurderer, at den ansøgte placering bliver til unødige gene for de omboende.

Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med retningen af den vej, som ejendommen har adgangsret til.

Ved åben lav boligbebyggelse må garager ikke placeres nærmere vejskel end 5 m. Mulig placering af garager og carporte skal – i forbindelse med fremsendelse af byggeprojekt for boligen – anføres på beliggenhedsplanen.

Ved tæt lav boligbebyggelse, kollektive anlæg m.v. må der kun opføres garager/carporte efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

Bebyggelsen skal opføres af materialer, som efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

Taghældningen skal være mellem 20 og 45 grader.

Det udlagte friareal må ikke udstykkes.

Byggelinier fastsættes til 5 m fra vejskel og langs boligvejene 2,5 m fra vejskel. Langs boligstierne og offentlige arealer fastholdes byggelinier på 2,5 m fra skel, dog kan garager, udhuse og lignende under visse forudsætninger tillades opført indtil 1,5 m fra skel mod boligstierne.

Der må ikke etableres nye overkørsler til Trine Rahbeks Vej. Ændringer af eksisterende overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden.

Større ændringer og fjernelse af beplantning i anlægget må kun ske efter Byrådets forudgående tilladelse.

Levende hegn langs nye veje og stier skal placeres mindst 0,45 m fra skel.

Træer langs veje og stier skal fremstå opstammede og belysningen heraf samt på fælles parkerings- og opholdsarealer skal udføres som sti- og parkarmatur.

Der må kun foretages mindre terrænreguleringer, og ubebyggede arealer skal fremstå ordentligt og vedligeholdes som opholdsareal.

Udendørs oplagring må kun ske bag et fast uigennemsigtigt hegn.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Lokalplanen opfylder regionplanens mål og retningslinier.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område T12 (I og II).

I henhold til rammebestemmelserne gælder følgende for lokalplanlægningen inden for rammeområde T12.

- a: Områdernes 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: Bebyggeshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e: Der skal udlægges og anlægges fælles friarealer, der efter Byrådets skøn sikrer tilfredsstillende opholds- og legearealer.
- f: Byrådet kan, hvor der stilles særlige krav til bebyggelsens udformning og placering tillade, at ejendommen udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².
- g: I forbindelse med bebyggelse skal der udlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig og én pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser, mens det ved tæt lav boligbebyggelse kan nedsætte kravet til 1 - 2p-plads pr. bolig. Parkeringsarealerne kan udlægges som fælles parkeringsanlæg for flere ejendomme i henhold til en samlet plan for området.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

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

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

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom, når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplantillæg), og der ikke er tale om 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 Byrådets beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 23. marts 2002 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 22. marts 2003.

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, udbygges 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 af virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Lokalplan nr. 03.016 for et område til boligformål ved Sønden Åen i Tim.

LOKALPLANENS VEDTÆGTER

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

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at området kan anvendes til boligformål
- at sikre, at boligbebyggelse i området enten kan ske som åben, lav bebyggelse og eller som tæt, lav bebyggelse.

§ 2

LOKALPLANOMRÅ- DETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

4 cc Sønden Åen, Tim samt alle delnumre, som efter den 11. februar 2002 fremkommer ved udstykning, sammenlægning eller arealoverførsel i lokalplanområdet.

- 2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

§ 3

LOKALPLANOMRÅ- DETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, der fremgår af bilag 2.
- 3.2 Delområde 1 må kun anvendes til boligbebyggelse, såsom tæt lav og åben lav bebyggelse.
- 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til åben lav bebyggelse.

§ 4

UDSTYKNING

- 4.1 Udstykningen skal foretages i henhold til den på bilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

- 4.2 Ved bebyggelse med tæt lav boligbebyggelse skal der fremsendes udstykningsplan til godkendelse under hensynstagen til Byggelovens § 10 A med senere ændringer heraf.

§ 5

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges nye veje i forlængelse af eksisterende vej.

Vejen udlægges i en bredde af 8 m.

Vendepladserne i en bredde af minimum 12 m.

Udlægsbredden skal fastholdes.

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

- 5.3 Ved etablering af tæt lav boligbebyggelse skal der reserveres areal til minimum 1 til 2 p-plads pr. bolig.

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

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

Boligvejene: 2,5 m fra vejskel

Boligstierne: 2,5 m fra vejskel

Dog kan garager, 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.

Offentlige arealer: 2,5 m fra skel (se § 6.5 og 6.6).

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for ejendomme til åben lav bebyggelse og lignende må for hver enkelt ejendom ikke overstige 25.

For tæt lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstige 35.

- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage.

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

- 6.3 Samtlige bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med retningen af den boligvej, vedkommende parcel har adgangsret til.

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

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

- 6.5 Ved åben lav boligbebyggelse må garager ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod den vej, hvor adgangen er tilsluttet.

- 6.6 Langs jernbanelinien må der inden for en afstand af 25 m fra nærmeste spormidte ikke opføres eller indrettes støjfølsomme aktiviteter såsom boliger, daginstitutioner, kontorer o. lign. samt rekreative arealer.

§ 7

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til bygningers udvendige bygnings sider og tage må ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

- 7.2 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20 og 45 grader.

- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8

UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Større ændringer af den eksisterende beplantning i delområde II må kun ske efter en af Byrådet godkendt samlet plan for delområdet.
- 8.2 Levende hegn langs nye veje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 8.3 Træer langs veje og stier skal fremstå opstammede.
- 8.4 Terrænreguleringer på mere end +/-0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets tilladelse.
- 8.5 Belysning af interne veje, stier, fællesparkerings- og opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur efter Byrådets nærmere anvisning.
- 8.6 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes som vej, gårdsplads, til parkering eller lignende skal anlægges og vedligeholdes som opholdsareal.
- 8.7 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- 8.8 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnets, med mindre Byrådet påbyder eller tillader andet i det enkelte tilfælde.

§ 9

LEDNINGSANLÆG - HERUNDER VARMEFORSYNING

- 9.1 Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning fra Tim Varmeværk og hver enkelt bolig har tilslutningspligt til varmeforsyningen.
- 9.2 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.3 Nye regn- og spildevandsledninger skal tilsluttes til offentlig kloak og udføres som separat system. Tagvand fra ny bebyggelse kan indtil andet er bestemt tillades til-

sluttet nedsivningsanlæg.

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

Eventuel antennemast skal placeres efter Byrådets nærmere anvisning og godkendelse.

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

§ 10

MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Bestemmelserne om miljøbeskyttelse som er anført i gældende region- og kommuneplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

§ 11

GRUNDEJER-FORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye parceller inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 25% af lokalplanområdets samlede bebyggelige areal er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen er pligtig til at optage grundejere inden for øvrige tilgrænsende områder, som medlemmer.
- 11.4 Grundejerforeningen 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 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §§ 5, 8 og 9 veje, stier, parkeringsarealer, nærlegepladser,

belysninger, beplantninger, fællesarealer og øvrige fællesanlæg - herunder fælles radio- og TV-antenneanlæg.

- 11.6 Grundejerforeningen 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.
- 11.8 Grundejerforeningens vedtægter og bestemmelser skal godkendes af Byrådet.

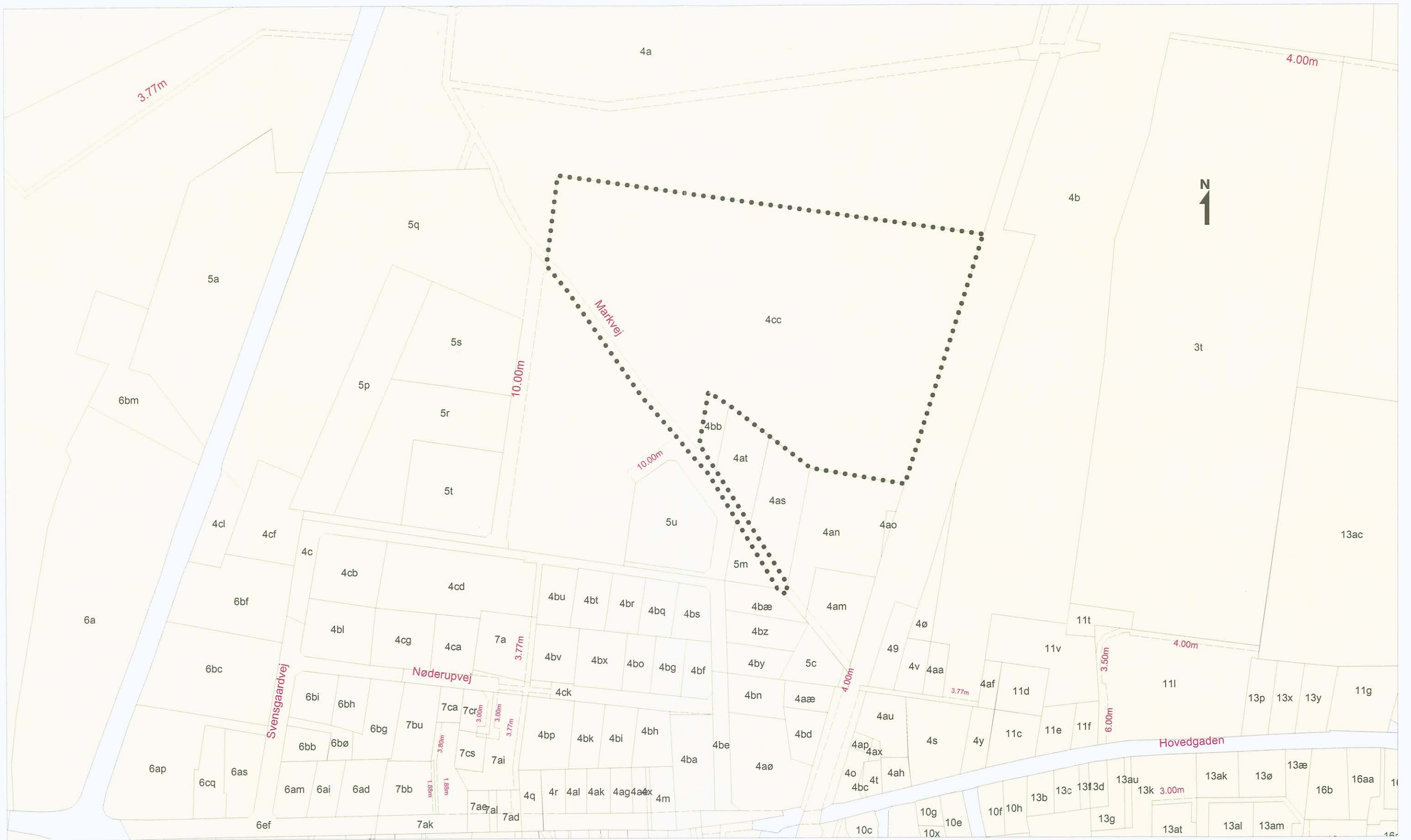
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd, den 23. januar 2002 til offentlig fremlæggelse i 8 uger.

Lokalplanen er i henholdt til § 27 i Lov om Planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 21. august 2002.

på Byrådets vegne

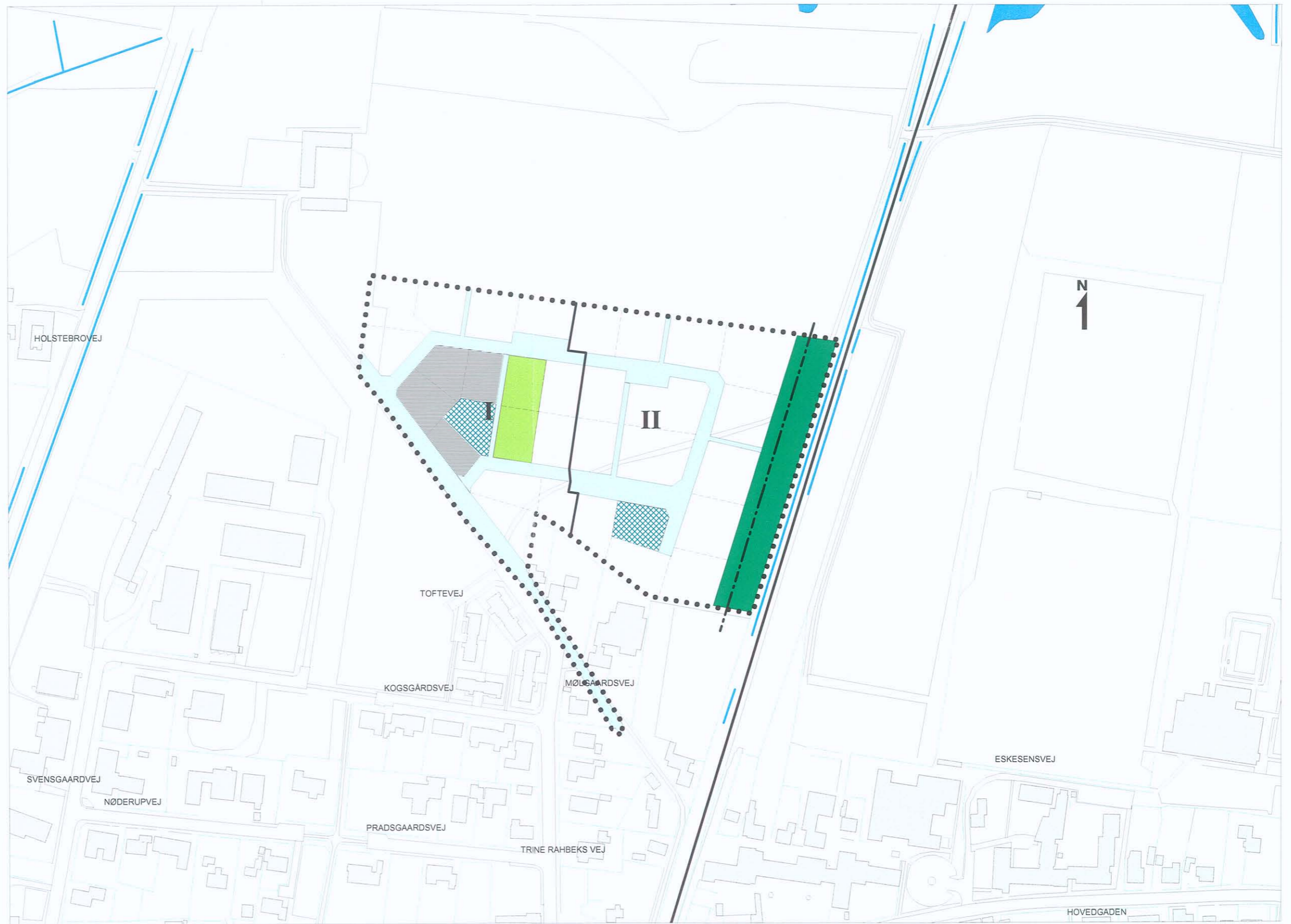

Hans Østergård
Borgmester



..... Lokalplangrænse

0 50 100 m Mål 1 :2.500

LOKALPLAN NR. 03.016
 BILAG NR. 1 - Lokalplanens område



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I Delområde
- Tæt lav bebyggelse
- - - Byggelinie langs bane
- Bevaringsværdig beplantning
- Ny beplantning
- Grønt område
- Nærlegeplads

0 50 100 m

Mål 1:2.500

LOKALPLAN NR. 03.016
 BILAG NR. 2 - Arealanvendelse

Anmelder:

GeOpartner

Landinspektørerne midt/vest A/S

Bildtsvej 15 - 6950 Ringkøbing

Tlf. 9732 1222 - Fax. 9732 3900

Nærværende lokalplan 03.016 bedes tinglyst på matr. nr. 4cc, Sønden Åen, Tim.
Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra den omfattede ejendom efter 11.2.2002.

Ringkøbing, den 16. september 2002



landinspektør

j.nr. 2002218.5055

*** * ***

Side: 17

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

V 574

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 4 CC, Sønden Åen, Tim

Ejendomsejer: Ring Kloster ApS

Lyst første gang den: 18.09.2002 under nr. 17991

Senest ændret den : 18.09.2002 under nr. 17991

Retten i Ringkøbing den 19.09.2002



Rita Holm Carlsen