

Forslag til

Lokalplan nr. 477

for et område til centerformål ved Holstebrovej i Ringkøbing.



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

April 2024

Lokalplanen er udarbejdet af **Landinspektør Vest ApS**
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 477 er offentliggjort fra til og med

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

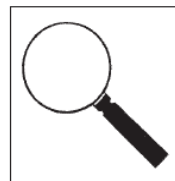
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Ann Holm Middelhede, tlf. 9974 1757

Forsidebilledet viser luftfoto af området.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Miljøforhold	16
Miljøvurdering	18
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	19
Servitutter	20

Planbestemmelser

Indledning	22
1. Formål	23
2. Område og zonestatus	23
3. Arealanvendelse	24
4. Udstykning	25
5. Bebyggelsens placering og omfang	25
6. Bebyggelsens udseende	29
7. Ubebyggede arealer	31
8. Veje, stier og parkering	36
9. Tekniske anlæg	39
10. Miljø	39
11. Grundejerforening	39
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	40
13. Lokalplan og byplanvedtægt	40
14. Servitutter	41
15. Retsvirkninger	42
Forslag til lokalplan	43
Endelig lokalplan	43
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	43

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitser	Bilag 4
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven	Bilag 5



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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

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

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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

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

Kortbilag, der består af:

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

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Visualiseringer, der viser eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.

Øvrige bilag er miljøscreening og detailhandelsredegørelse

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige vedtagne lokalplan

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

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

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

Kommuneplantillæg nr. 22

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer eller retningslinjerne for detailhandel. Derfor ændres disse i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra private bygherrer om at etablere en dagligvarebutik og 3-5 udvalgsvarerbutikker i området syd for rundkørslen på Ndr. Ringvej og Vestre Ringvej, samt øst og vest for Holstebrovej i Ringkøbing.

Den gældende lokalplan vest for Holstebrovej giver mulighed for kontor og serviceerhverv, herunder servicestation, restaurant, cafeteria mv. og den gældende lokalplan øst for Holstebrovej giver mulighed for etagebyggeri og tæt-lav byggeri.

Eftersom ingen af de nuværende lokalplaner giver mulighed for udvalgsvarerbutikker eller dagligvarebutik, skal der udarbejdes et nyt plangrundlag, der giver mulighed for at etablere et nyt aflastningsområde.

Baggrunden herfor er en mangel på ledige arealer til større udvalgsvarerbutikker i Ringkøbing.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 9. august 2022, at der kunne igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et aflastningsområde ved Ndr. Ringvej, Vestre Ringvej og Holstebrovej i Ringkøbing.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere et aflastningsområde til udvalgsvarerbutikker og en dagligvarebutik, samt øvrige funktioner som kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, sports- og idrætsanlæg.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Dertil er det lokalplanens formål at sikre forskønnelse af indfaldsveje til Ringkøbing. Med beplantning af træer på begge sider af Holstebrovej vil ankomsten være en "grøn port" til byen.

Lokalplanen skal også sikre, at disponering af området, bebyggelse, beplantning, skiltning mv. understøtter projektets synlige placering ved indfaldsvejen til Ringkøbing – og derved skaber et godt samspil med omgivelserne.

Endeligt er det lokalplanens formål at sikre langtids-holdbar og sikker trafikafvikling for både bilister, varelevering, renovation og cyklister og gående.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet har et areal på ca. 56.800 m² og ligger i den nordlige del af Ringkøbing. Området ligger i byzone i et område udlagt til erhverv vest for Holstebrovej og i et område udlagt til boliger øst for Holstebrovej. Begge områder er i dag ubebyggede.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af jernbanestrækningen mellem Ringkøbing og Holstebro.

Området afgrænses mod nord af Vestre Ringvej og Ndr. Ringvej. Holstebrovej går tværs igennem lokalplanområdet.

Mod øst afgrænses området af boligområdet Rindum Mølleby.

Den østlige del af lokalplanområdet afgrænses mod syd af et ældre boligkvarter.

Den vestlige del af lokalplanområdet afgrænses mod syd af et ubebygget areal og et mindre erhvervsområde med dagligvarebutik, tankanlæg og vaskehal.

Terrænet er overvejende fladt og lavtliggende i kote 3,5-5. Vest for Holstebrovej afgrænses området af beplantning mod jernbanen og et højt dige mod ringvejen. Fra toppunktet af Vestre Ringvej, der ligger 5-6 m højere end lokalplanområdet, har bilister i østgående retning, et overblik over hele planområdet og bebyggelsen set oppefra.

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Holstebrovej via lysregulering. Mod vest ad Rindumgaards Allé. Mod øst er en eksisterende indkørsel fra Holstebrovej.



Området set fra nord med adgang fra Holstebrovej.



Området set fra toppunktet fra Vestre Ringvej der ligger 5-6 m højere end lokalplanområdet.



Området set fra lyskrydset og ind ad Rindumgaards Allé. Ringvejen ses i baggrunden.



Området set fra rundkørslen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Området set fra Holstebrovej mod delområde 1.



Delområde 1 mod øst, set fra Holstebrovej.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest er der mellem lokalplanområdet og jernbanen et ca. 25 m bredt beplantningsbælte, der er registreret som fredskov, ejet af Banedanmark. Beplantningsbæltet er ikke omfattet af lokalplanen.

Vest for jernbanen ligger oplevelsesparken Naturkraft.

Nord for Ndr. Ringvej ligger dyrkede marker. Nord for Vestre Ringvej ligger to landejendomme og dyrkede marker.

Øst for lokalplanområdet ligger Rindum Mølleby, et nyere boligområde med parcelhuse, som endnu ikke er helt udbygget.

Syd for delområde 1 ligger flere parcelhuskvarterer, etableret i starten af 00'erne og før.

Syd for delområde 2 ligger en eksisterende dagligvarebutik, tankanlæg og vaskehal. Dertil ligger et endnu ubebygget område, hvor der planlægges for tæt-lav- og etageboliger.

Lokalplanens indhold

Disponering

Udgangspunktet for lokalplanområdets disponering er, at sikre et godt samspil med omgivelserne med fokus på projektets attraktive placering ved den nordlige indfaldsvej til Ringkøbing.

Det er målet, at hele lokalplanområdet skal fremstå som et samlet butiksområde, hvor de enkelte bygninger spiller sammen på en harmonisk måde.

Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på Holstebrovej og langs Rindumsgaards Allé. Bebyggelsen skal udformes med indgang og parkering ud til ringvejen og Holstebrovej, for at undgå at bebyggelsen "vender ryggen til" de mange forbigående og ankomsten til byen.

Delområder og byggefelter

Lokalplanområdet inddeles i to overordnede delområder og fem byggefelter, se nedenstående diagram:

Delområde 1:

Byggefelt I udlægges til dagligvarebutik samt kontor- og serviceerhverv mv.

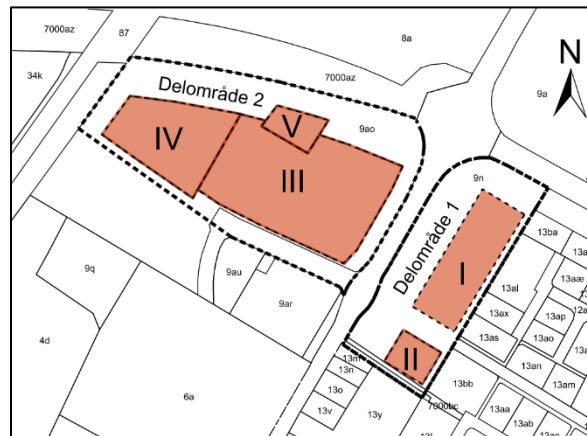
Byggefelt II udlægges til kontor- og serviceerhverv og publikumsorienteret serviceerhverv mv.

Delområde 2:

Byggefelt III udlægges til udvalgsvarebutikker, kontor- og serviceerhverv samt publikumsorienteret serviceerhverv.

Byggefelt IV udlægges til udvalgsvarebutikker, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, samt sports- og idrætsanlæg.

Byggefelt V udlægges til publikumsorienteret serviceerhverv.



Delområder og byggefelter inden for lokalplanområdet. Byggefelterne er vist med orange.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Grænsen mellem byggefelt III og IV kan justeres mellem de to områder for at skabe fleksibilitet i byggefelternes størrelse.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af dagligvarebutik og udvalgsvarebutikker, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, samt sports- og idrætsanlæg.

Der må etableres én dagligvarebutik og flere udvalgsbutikker. I tilknytning til butikkerne kan der etableres varegård, kontorlokaler, kantine mv. i tilknytning.

Udvalgsvarebutikker skal enkeltvis have en størrelse på mellem 1.000 og 3000 m² og det samlede areal til udvalgsvarebutikker må højst udgøre 6.000 m². Der må i alt etableres 9.500 m² detailhandel i lokalplanområdet.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal gives ibrugtagningstilladelse til en udvalgsvarebutik, før der kan gives ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik.

For at muliggøre etablering af dagligvarebutikken og udvalgsvarebutikkerne etableres et nyt aflastningsområde ved Holstebrovej, som bl.a. omfatter matr.nr. 9n Nørby, Ringkøbing Jorder samt del af matr.nr. 13i og del af litra 7000bc Ringkøbing Jorder.

Aflastningsområdet udlægges så det også omfatter arealet med COOP365 (som *ikke* er en del af nærværende lokalplan) med matr.nr. 9au og 9ar Nørby, Ringkøbing Jorder.

Dette sker i tillæg nr. 22 til kommuneplanen, hvor arealrammerne for det samlede udlæg til butikker i de berørte rammeområder justeres.

Foruden butikker giver lokalplanen mulighed for etablering af kontor- og serviceerhverv, parkeringsarealer og ladestation, samt publikumsorienteret serviceerhverv, herunder restaurant, legeland og lignende. Dertil kan der etableres sports- og idrætsanlæg, herunder padeltennishal, bowlingcenter, legeland, og lignende.

Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanområdet har en særlig attraktiv og synlig placering ved ringvejen og den nordlige indfaldsvej til Ringkøbing. Derfor er det vigtigt at bebyggelsen udformes og placeres, så der tages pænt imod ved ankomsten til byen.

Af den grund indeholder lokalplanen blandt andet bestemmelser for bebyggelsens orientering i forhold til ringvejen og Holstebrovej og bebyggelsens omfang, med henblik på at opnå en bygnings skala, der passer til området.

Delområde 1

I delområde 1 skal bebyggelse placeres inden for byggefeltene og vinkelret på og/eller parallelt med Holstebrovej.

Parkering skal primært placeres ud mod ringvejen og Holstebrovej, foran bebyggelsen.

Antallet af parkeringspladser skal fordeles så minimum 70% af parkeringspladserne har en placering ud mod Holstebrovej. Der skal etableres trafiksikre stiforbindelser for gående i tilknytning til parkeringsarealer.

Der må i byggefelt I opføres en dagligvarebutik på op til 3.500 m². I tilknytning til dagligvarebutikken kan der etableres kontorlokaler, kantine mv. til personale på op til 200 m² ud over de 3.500 m².

Ud over dagligvarebutik og dertil knyttede funktioner, kan der i byggefelt I opføres bebyggelse op til en bebyggelsesprocent på 50 % til selvstændigt kontor- og serviceerhverv mv. – eksempelvis oven på butikslokalerne.

Der må i byggefelt II opføres kontor- og serviceerhverv, samt ladestation mv. op til en bebyggelsesprocent på 50 %

Gældende for alle byggefelt i delområde 1, må der opføres mindre bygninger til cykelskur eller kundevogne. Disse kan placeres udenfor byggefeltet, men skal respektere vejbyggelinjer.

Varelevering, varegård, samt affaldsløsninger til bygningen skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen og være afskærmet.

Ventilationsanlæg og tekniske installationer skal integreres i bebyggelsen eller afskærmes på alle sider, så de ikke er synlige fra de omkringliggende veje.

Delområde 2

Bebyggelsen i de to store byggefelt, III og IV, skal placeres langs Rindumgaards Allé og vinkelret på og/eller parallelt med Holstebrovej.

Bebyggelsen skal have front mod ringvejen og følge ringvejens forløb.

Redegørelse

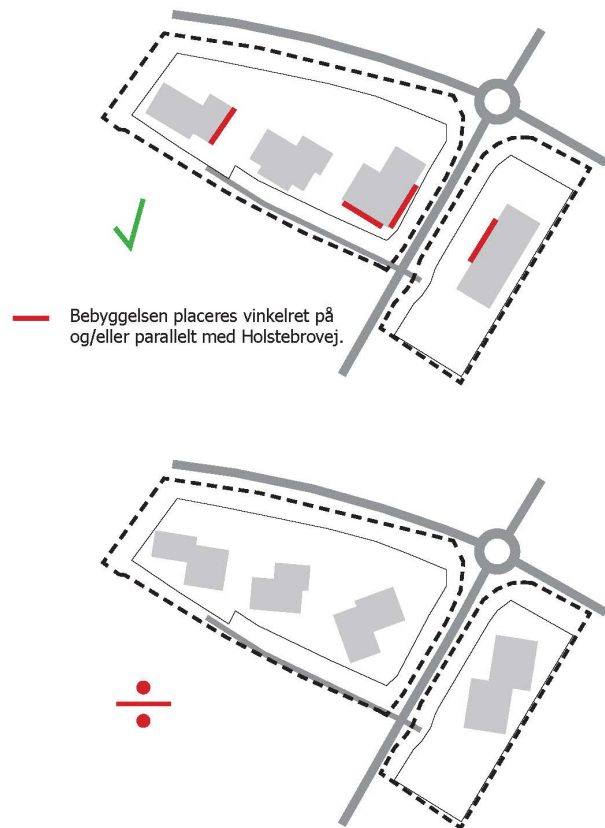
Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Illustration af bebyggelses placering

Bebyggelses placering

Bebyggelses facader skal ligge parallelt med Holstebrovej.



Parkeringspladserne skal primært placeres ud mod ringvejen, men kan i mindre omfang også placeres mellem bygningerne og mod Rindumgaards Allé. Antallet af parkeringspladser skal fordeles så minimum 70% af parkeringspladserne har en placering ud mod ringvejen. Der skal etableres trafik sikre stiforbindelser for gående i tilknytning til parkeringsarealer.

I Byggefelt III og IV kan der opføres udvalgswarebutikker med en størrelse på 1.000 - 3.000 m². Det samlede antal udvalgswarebutikker må maksimalt udgøre 6.000 m² tilsammen.

I byggefelt III kan der udover udvalgswarebutikker og dertil knyttede funktioner bygges op til en bebyggelsesprocent på 50 % til kontor- og serviceerhverv, ladestation mv.

I byggefelt IV kan der opføres bebyggelse op til en bebyggelsesprocent på 50% til udvalgswarebutikker, kontor- og serviceerhverv, ladestation og sports- og idrætsanlæg.

Der må i byggefelt i V opføres bebyggelse op til en bebyggelsesprocent på 50 % til publikumsorienteret serviceerhverv, ladestation og lign.

Bygningen skal være fritliggende og må ikke bygges sammen med bebyggelse i byggefelt III.

Gældende for alle byggefelter i delområde 2, må der opføres mindre bygninger som cykelskure og/eller kundevogne. Disse kan placeres udenfor byggefeltet, men skal respektere vejbyggelinjer.

Varelevering, varegård, samt affaldsløsninger til bygningen skal integreres i bebyggelsen og være afskærmet.

Ventilationsanlæg og tekniske installationer skal integreres i bygningskroppen eller afskærmes på alle sider.

Bygningshøjder

Bebyggelse i byggefelt I, II og III må bygges op til to etager, dog højst 8,5 m over terræn.

I byggefelt IV, må der bygges i to etager i op til 11,5 m over terræn.

I byggefelt V må der bygges i en etage op til 6 m over terræn.

Tekniske anlæg og installationer skal holdes under bebyggelsens maksimale byggehøjde i byggefeltet.

Bebyggelsens udseende

For at opnå et sammenhængende og indbydende udtryk i bebyggelsen, ud mod de større veje, fastsætter lokalplanen en række bestemmelser for bebyggelsens materialer, farver og udformning.

Udformning

Da nærværende plangrundlag giver mulighed for at etablere ganske store bygninger, indeholder lokalplanen bestemmelser for opdeling af større bygninger i mindre enheder med varierende højde og facadespring.

Lokalplanområdet har en stor synlighed fra ringvejen og Holstebrovej. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om opbrydning af facader og etablering af store glaspartier. Indgangspartier skal markeres og fremhæves på bygningen.

Facader

Facader skal udføres i materialerne tegl, metal, transparent glas, træ, naturskifer eller beton.

Facader på mindre, sekundære bygninger som cykelskure, miljøstationer, kundevogne må udføres i materialer som træ og metal.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

- Teglsten og skærmtegl på facader skal være i røde, varme brunlige og grålige farvenuancer.
- Træ på facade må, udover træets naturlige farve, males eller bejdes i varme brunlige og grålige farvenuancer. Træbeklædning skal udformes med vandret eller lodret struktur.
- Beton skal være i grålige nuancer og uden frilagte sten.
- Naturskifer skal være i materialets naturlige farve.
- Metal på facader skal udformes med varme brunlige og grålige overflader, uden reflekterende virkning.

Der må ikke bruges signalfarver (som klare gule, blå, røde og grønne farver) på facadebeklædning.

Dele af facaden kan udformes i glas, hvor der er udstilling og publikumsorienterede faciliteter.

Tage

Tage skal udføres, så de syner flade og skal etableres med grønt tag eller tagpap.

Der må gerne monteres ovenlysvinduer og etableres solcelleanlæg på fladen.

Tekniske anlæg, herunder solcelleanlæg, må ikke kunne ses fra de omkringliggende veje.

Vinduer

Vinduer skal være i træ eller metal eller en kombination og må ikke være i signalfarver.

Skiltning på bebyggelse

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, fremtræde enkel og i omfang og farve tilpasses bygningens størrelse og fagdeling.

For at undgå at skiltning på bebyggelsen kommer til at få karakter af facadebeklædning, skal skilte udformes som løse bogstaver, symboler eller logoer. Udover facadeskilte i tilknytning til indgangspartier, må der kun opsættes ét skilt pr. firma på hver facade.

Der må ikke benyttes bannere eller facadeflag.

Ubebyggede arealer

På grund af planområdets synlige placering, skal både bebyggelse og ubebyggede arealer udformes med ambitionen om at opnå en indbydende velkomst til byen og området. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser for beplantning, belysning, inventar og bearbejdning af arealerne omkring bebyggelsen.

Beplantning og LAR-løsninger

For at skabe en "grøn port" til byen og præsentabel ankomst til lokalplanområdet, skal der plantes træer langs med Holstebrovej og Rindumgaard's Allé. Arealerne langs ringvejen og jernbanen skal fremstå med et naturligt grønt præg.

Arealer mod boligområder skal afskærmes med beplantede støjskærme.

Dertil skal etableres træer på p-pladser og et varieret grønt præg på fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere LAR-løsninger som regnvandsbede, vandrender osv., både i tilknytning til grønne arealer, samt mellem eller under parkeringspladser.

Belysning og andet byrumsinventar

Belysning i planområdet skal være ensartet og må ikke virke blændende på omgivelserne.

Byrumsinventar som bænke, skraldespande og lignende skal have et ensartet udtryk for hele planområdet.

Arealer nær bebyggelse og parkeringspladser

Lokalplanen indeholder bestemmelser for opholdsarealer til de ansatte der arbejder i området.

For at sikre en tydelig markering af, hvor man parkerer og hvor man skal gå hen, for at komme ind i områdets bygninger, indeholder lokalplanen bestemmelser for placering af indgangspartier og forarealer, samt overgange fra parkeringspladser til de omkringliggende grønne arealer.

Affaldsløsninger skal integreres i bebyggelsen og placeres i nærheden af varelevering, let tilgængeligt for renovationsbilen.

Terrænregulering kan ske i begrænset omfang og skal, i forbindelse med byggemodning, udføres så der sikres en blød overgang til niveauet på de omkringliggende arealer.

Skiltning på ubebyggede arealer

Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at skiltning og reklamering i området fremtræder enkel og overskuelig.

For at undgå for mange skilte eller "larmende" skiltning, må der kun opsættes et minimum af henvisningsskilte samt pyloner og der må ikke benyttes dynamiske eller digitale reklameskilte i området.

Der må heller ikke opstilles bannere eller beachflag.

Veje, stier og parkering

Adgang til området

Planområdets placering ved det overordnede vejnet og på kanten af byen betyder, at de nye butikker ligesom de eksisterende butikker, fortrinsvis vil henvende sig til kunder i bil.

Vejadgang til planområdet vil ske via det eksisterende lyskryds på Holstebrovej. Krydset udbygges til også at omfatte indkørsel mod øst til delområde 1.

Fra krydset fordeles biltrafikken mod vest og øst til de to delområder.

I delområde 1 skal varebilerne køre gennem parkeringsområdet og mod nord til vareleveringen, der er placeret ud mod ringvejen.

I delområde 2 er butikkernes varelevering placeret ud mod Rindumgaards Allé eller på areaerne mellem bygningerne.

Stier

Fodgængere og cyklister har adgang til planområdet via eksisterende cykel- og gangstier på begge sider af Holstebrovej og Rindumgaards Allé. Den nordlige sti på Rindumgaards Allé forlænges til fredskovsarealerne langs planområdets vestlige grænse.

Den eksisterende stiadgang til Holstebrovej fra Stenaldervej, som ligger syd for delområde 1, lukkes ved Holstebrovej, og der etableres en ny stiadgang ind over lokalplanområdet jf. bilag 3.

Vejbyggelinjer

Fra vejmidte på Vestre Ringvej og Ndr. Ringvej skal der være en afstand på 35 m til byggelinjen.

Ved Holstebrovej er der 15 m afstand fra vejskel til byggelinje, hvilket giver mulighed for, at udvide med vej- og svingbaner.

Byggelinjen er 5 m fra vejskel ved Rindumgaards Allé.

Der må placeres op til 2 ikke permanente pyloner inden for byggelinjerne.

Indenfor vejbyggelinjen mod Holstebrovej skal der plantes træer i klynger, dog skal der være en afstand på 5 m fra vejskel som friholdes for beplantning. Dette for at sikre fremtidig udvidelse af vej- og svingbaner.

Parkering

Parkering skal disponeres som vist på kortbilag 3.

Den primære parkering i byggefelt I etableres ud til Holstebrovej og Nordre Ringvej. Den primære parkering i byggefelt II etableres ud mod Holstebrovej. Antallet af parkeringspladser skal fordeles så minimum 70% af parkeringspladserne har en placering ud mod ringvejen og Holstebrovej.

Parkering i byggefelterne III og IV skal primært placeres ud mod ringvejen, men kan i mindre omfang også placeres mellem bygningerne og mod Rindumgaards Allé. Antallet af parkeringspladser skal fordeles så minimum 70% af parkeringspladserne har en placering ud mod ringvejen.

Der skal etableres trafiksikre stiforbindelser for gående mellem parkeringsarealer.

Parkering i byggefelt V placeres, så pladserne har sammenhæng med den øvrige parkering tilknyttet byggefelt III og IV.

Parkeringspladser skal indrettes så de overholder kommunens gældende krav til antal pladser i forhold til bebyggelsens funktioner. Der skal forberedes for og etableres el-ladestander i henhold til Ladestanderbekendtgørelsen.

Handicappladser placeres sikkerhedsmæssigt forsvareligt og tæt på hovedindgange.

Cykelparkeringspladser placeres i forbindelse med butiksindgange.

Personalet skal have adgang til, at parkere deres cykler overdækket.

Befæstelse

Interne veje, fortove, stier, parkering og befæstede opholdsarealer skal hver især anlægges ensartet og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Fremtidig vejløsning for Holstebrovej med adgang til delområde 1.



Den eksisterende lysregulering på Holstebrovej.

Tekniske anlæg

Grundet områdets store synlighed, skal tekniske anlæg til områdets forsyning, herunder kabel- og rørskabe mv., samt ventilationsanlæg, solcelleanlæg og lignende i tilknytning til bebyggelsen, integreres i bygningerne eller afskærmes på alle sider, så de ikke er synlige fra de omkringliggende veje.

Solcelleanlæg må ikke opsættes på terræn.

Miljø

Lokalplanen fastlægger, at der som udgangspunkt kun må etableres erhverv i miljøklasse 1-4. Desuden fastlægges bestemmelser for støjniveauet fra jernbane, virksomheder og trafik, i henhold til støjrapport.

Med baggrund i støjrapporten, fastlægger lokalplanen, at der skal etableres 2,0 m høje læskærme /støjskærme, som skal beplantes, langs lokalplanområdet østlige grænse mod Rindum Mølleby, som vist på bilag 3.

Derudover skal vareleveringen ved dagligvarebutikken i byggefelt I lukkes helt af således at støjen ikke påvirker de omkringliggende boliger. Varelevering ved delområde 2 skal ligeledes støjafskærmes således at det fremtidige boligområde mod syd ikke støjbelastes. Der skal indføres bestemmelser om at lastbilernes kølesystem slukkes i forbindelse med aflæsning.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt.

Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forstå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsele ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndighe-

den senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU-direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området er i dag udlagt til erhvervsområde og boligområder og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er:

- Natura 2000 Fuglebeskyttelsesområde, Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord
- Habitatområde, Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord
- Ramsarområde, Stadil Fjord og Vest Stadil Fjord

Lokalplanen ligger i en afstand af ca. 2,6 km til naturbeskyttelsesområderne.

Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde.

Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttede naturområder

Hele lokalplanområdet er omfattet af en 30 m bred skovbyggelinje jf. naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen er udløst af det skovbryn der er beliggende på matrikelnummer 87 Nørby, Ringkøbing Jorder. Skovbrynet er en del af jernbanearealet og er registeret som fredskov, hvilket er årsagen til skovbyggelinjen.

Som en del af planprocessen med vedtagelsen af nærværende lokalplan, ansøges der samtidigt om tilladelse ved Miljøstyrelsen til reduktion af skovbyggelinjen til 20 m i stedet for 30 m.

Forholdet til kysten

Hele Ringkøbing by, og dermed også lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Ringkøbing by ligger direkte ud til Ringkøbing Fjord. Lokalplanområdet er dog beliggende i den nordlige del af Ringkøbing, dvs. på et område der kan ses mindst muligt fra vandet af. På grund af områdets beliggenhed, bag Ringkøbings eksisterende bebyggelse, og set i forhold til at ny bebyggelse maksimalt må have en højde på 11,5 m, vurderes området ikke at have en visuel påvirkning set fra kysten af.

Detailhandel

Ifølge Planlovens § 16 stk. 6 skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, ledsages af en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljø, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Ifølge § 15 stk. 8 skal en lokalplan der giver mulighed for butikker indeholde maksimale bruttoarealer for den enkelte butik og det samlede bruttoetaageareal.

Påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet er i dag ubebygget. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en dagligvarebutik og udvalgsvarebutikker samt en restaurant. Derudover kan der opføres kontorer- og serviceerhverv, samt ladestation, padeltennis anlæg, bowlingcenter, legeland mv.

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle byen og lave afrundet ankomst til byen mod nord, der fremstår indbydende og bidrager positivt til bymiljøet.

Der er stor synlighed over området fra ringvejen og lokalplanen indeholder bestemmelser om placering af byggeri, materialevalg, facaderytme, reklamer mv. for at sikre bebyggelsen tilpasses stedet og omgivelserne og den måde sikre en præsentabel ankomst til byen. Af samme årsag er der bestemmelser for beplantning på begge sider af Holstebrovej som er indfaldsvejen til Ringkøbing.

Udvidelsen med nyt aflastningsområdet muliggør nye butikker som vil bidrage til et større udvalg af butikker i lokalområdet og kan øge konkurrencen til gavn for forbrugerne i form af lavere priser og et større vareudbud.

Påvirkning af friarealer

Butiksområderne vil blive indrammet af grønne friarealer, mod henholdsvis Vestre Ringvej, Ndr. Ringvej og Holstebrovej, som suppleres med træbeplantning.

Påvirkning af de trafikale forhold

Krydset på Holstebrovej er i dag udarbejdet som en lysregulering, se billedet på side 12. Den østlige vej er endnu ikke etableret, og ved lokalplanens realisering skal lysreguleringen udbygges mod øst.

Der er cykelsti i begge sider af Holstebrovej og der er lysregulering i krydset som regulerer færdslen ind og ud af området. Der er også eksisterende cykelsti ved Rindumgaard's Allé i delområde 2.

Stiforbindelsen fra Stenaldervej til delområde 1 ændres for at sikre et trafiksikkert flow. Stien fra Stenaldervej ledes ind i delområde 1 via ny sti langs parkeringsarealerne syd for byggefelt II jf. bilag 3. Stien deles før lysreguleringen således at cyklister og gående ledes til den rigtige side af vejen. Bløde trafikanter skal sikres med hælleanlæg eller lign løsning for bedre trafiksikkerhed.

Med realisering af lokalplanens muligheder, vil der være en øget og blandet trafik til planområdet, herunder kunder og brugere af områdets funktioner, samt varelevering til butikkerne. Kundestrømmen vil blive en blanding af kunder fra andre butiksområder og beboere fra nærområdet.

Vareleveringer til dagligvarebutikken i delområde 1 skal foregå nord for butikken, med vejadgang fra lyskrydset på Holstebrovej. I delområde 2 vil vareleveringen til udvalgsvarebutikkerne ske langs med Rindumgaard's Allé eller mellem bygninger, med vejadgang fra Rindumgaard's Allé.

I forbindelse med planlægningen er der foretaget en trafikvurdering. Hele trafikvurderingen er vedlagt som bilag efter miljøscreeningen.

Uddrag fra trafikvurderingens beregninger:

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Trafikken til fastfoodrestauranter har spidstimer om aftenen, kl. 17.45-18.45, frem for om eftermiddagen, hvor de øvrige funktioner har spidstimer. Trafikken til ladestanderne vurderes begrænset ift. de øvrige funktioner i området. Derudover vil brugen af ladestanderne også oftest kombineres med besøg til andre af områdets funktioner, hvorfor trafikken allerede er indeholdt i disse tal.

Beregningerne i trafikvurderingen, tager udgangspunkt i seneste turrater (bilture) fra Vejdirektoratets og Miljøstyrelsen.

Tallene i beregningerne tager ikke udgangspunkt i det konkrete sted, Ringkøbing, men er et overordnet estimat på baggrund af generelle forhold i tilknytning til dagligvarebutikker, større udvalgsvarebutikker og fastfoodrestauranter. De to sidste funktioner; større udvalgsvarebutikker og fastfoodrestauranter, findes ofte i byer som er noget større end Ringkøbing, hvor trafiktallene, som følge af flere indbyggere, også må forventes at være højere. Trafikmængderne i tabellen er således udtryk for en worst-case betragtning ift. forventet fremtidig trafik.

Det eksisterende signalregulerede lyskryds vurderes som velegnet til også at kunne afvikle den fremtidige, forventede trafik fra lokalplanområdet.

Med henblik på at få et mere præcist billede af de konkrete forhold og de fremtidige behov på stedet, skal der i forbindelse med en mere detaljeret projektering af infrastrukturen, foretages kapacitetsberegning af krydset og undersøgelse af sammenhængen mellem kryds og rundkørsel.

Med udgangspunkt i resultaterne af ovennævnte undersøgelser og beregninger, skal en række tiltag udføres med henblik på at opnå god trafikikkerhed og begrænse en eventuel negativ påvirkning af området, som følge af forøget trafikmængde. Med de eksisterende vejbyggelinjer i området er der reserveret tilstrækkeligt areal til disse tiltag.

Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser, jf. kommuneplanens parkeringsvedtægter.

Påvirkning i forhold til konkurrence

Udvidelsen af aflastningsområdet muliggør nye butikker. De nye butikker vil bidrage til et større udvalg af butikker i både lokalområdet, men også fra Ringkøbings opland (Hvide Sande, Søndervig, Ulfborg og Spjald) og kan øge konkurrencen til gavn for forbrugerne i form af lavere priser og et større vareudbud. Samtidig vil de nye butikker medføre en omsætningsnedgang i den eksisterende detailhandel. Hvis udviklingen i forbruget bliver som forventet, så vil de negative konsekvenser blive mindsket på sigt.

Der fastsættes en minimumsbutiksstørrelse på 1.000 m² for nye butikker i udvidelsen af aflastningsområdet, hvilket vil bidrage til en klar rollefordeling mellem Ringkøbing bymidte med mange mindre butikker og aflastningsområdet med få store butikker som ikke kan indpasses i Ringkøbing bymidte.

Kommuneplanen

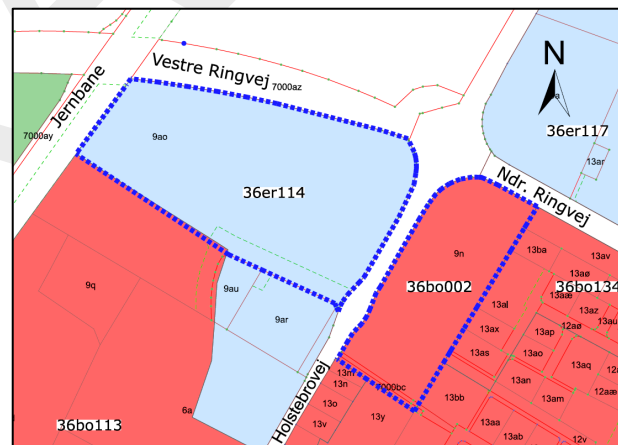
Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 36er114, udlagt til kontor og serviceerhverv, herunder administration, servicestation, restaurant, burgerbar mv.

Lokalplanen ligger også inden for kommuneplanens rammeområde 36bo002, udlagt til tæt-lav boligbebyggelse og etagebebyggelse.

Nærværende lokalplan er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Etablering af dagligvarebutik og udvalgsvarebutikker forudsætter en ændring af bl.a. kommuneplanens hovedstruktur, så området bliver omfattet af aflastningsområdet Holstebrovejscentret. Desuden skal rammebestemmelserne for området ændres, så der gives mulighed for detailhandel i området.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.



De eksisterende kommuneplanrammer inden for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 22 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 351.

Delområde I er omfattet af lokalplan nr. 351 for et område til boliger, erhverv og offentlige formål vest for Holstebrovej i Ringkøbing. Lokalplan nr. 351 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Lokalplan nr. 01.123.

Området er omfattet af lokalplan nr. 01.123 for et område til åben-lav boligformål i Rindum Mølleby i Ringkøbing. Lokalplan nr. 01.123 ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Miljøforhold

Varmeforsyning

Området er omfattet af Ringkøbing Fjernvarmes forsyningsområde. Området var i de tidligere lokalplaner omfattet af tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, men på grund af ændringer i Planloven, kan denne bestemmelse ikke videreføres i denne lokalplan.

Der er altså ikke tilslutningspligt til fælles varmeløsning, men kommunen opfordrer til benyttelse af kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Planområdet ligger, i lighed med størstedelen af Ringkøbing by, inden for et område med drikkevandsinteresser (OD), men udenfor områder med særlig drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger udenfor indvindingsopland og følsomme indvindingsopland.

Området kan i dag anvendes til erhverv og boligformål. De påtænkte nye aktiviteter har ikke grundvandstruende karakter og de nye planer for området giver ikke mulighed for anvendelser, der kan påvirke grundvand eller drikkevand anderledes end de mulige anvendelser i de nuværende planer.

Områdets anvendelse til dagligvarebutik og udvalgsvarebutik samt restaurant, og kontorer- serviceerhverv, samt ladestation, padeltennishal, bowlingcenter, legeland og lign. vurderes således ikke at udgøre en yderligere risiko for forurening af grundvandet.

Klimatilpasning

I Ringkøbing-Skjern Kommunes kommuneplan om klimatilpasning ligger lokalplanområdet inden for området, hvor grundvandsstanden fremskrevet til år 2050 vil stå i eller over 90 cm dybde, det er vist med lyseblå farve på nedenstående kort. På en lille del af lokalplanområdet vil der også kunne forventes at stå vand på terrænet ved en 100 års regnhændelse, det er vist med en mørkeblå farve på nedenstående kort.



Den laveste del af lokalplanområdet ligger i kote 3,25 m DVR90 og den højeste del, som er jorddynger/ opfyld i periferien af området, ligger i kote 6,0 m DVR90.

Området fremstår som fladt i kote 3.75 til 4.75. Den eksisterende dagligvarebutik syd for området ligger i kote 6,0 og boligområdet øst for området ligger i kote 5,5 m til 6,5 m.

I forbindelse med byggemodningen skal der etableres et system, der kan forsinke overfladevand før det ledes ud i offentligt afløbssystem. Løsningen kan være underjordisk eller overjordisk.

Løsningen skal udformes ud fra en række formål, der både tilgodeser kapacitet og afledningen, men også bidrager til at skabe spændende og rekreative rum i området med forsinkelsesbassiner, afvandingsskanaler og grønne beplantninger.

Kloakering

Området er omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem. Der skal i den forbindelse udarbejdes et tillæg til Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan.

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af Områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet. Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Renovation

Affald til butikkerne skal integreres i butiksbebyggelsen og være afskærmet.

Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en last- eller renovationsbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængigt af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, brugt engangsservice og lign.

Støj

Varelevering til dagligvarebutikken i delområde 1 skal foregå nord for butikken. I delområde 2 skal varelevering til udvalgte butikkerne ske langs med Rindumgårds Allé eller mellem bygninger.

Der er lavet støjberegninger på støj fra varelevering, kunders parkering samt tagmonterede ventilations- og køleanlæg på bygningerne.

Vareindleveringen ved dagligvarebutikken skal afskærmes for at reducere støjen mod boligområdet øst for og boligen mod nord.

Grænseværdierne for støj fra den enkelte virksomhed skal overholdes og lokalplanen fastlægger, at der kan etableres en min. 2 m høj støjskærm, samt at vareindleveringen afskærmes.

Der er udarbejdet støjrapport der viser at der er støj fra jernbane, Ndr. Ringvej og Holstebrovej samt fra vareindlevering ved eksisterende dagligvarebutik COOP365.

Der er boligområder mod syd og øst og en enkelt bolig nord for lokalplanområdet. Med den nye plan vil den eksisterende støj fra veje og jernbane, i et vist omfang, blive mindsket af byggeri der skærmer for lyden ved de to boligområder. Der vil komme støj fra kundernes biler, men støjrapporten påviser, at det samlede støjniveau vil være begrænset, og uden at genere støjfølsomme områder. De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

Den enkelte butiks bidrag til de ækvivalente, korrigerede støjniveau må inden for lokalplanens område ikke overstige følgende grænseværdier:

Område til centerformål	
Mandag-fredag kl. 7-18 Lørdag 7-14	55 dB (A)
Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn og helligdag kl. 7-22	45 dB (A)
Alle dag kl. 22-7	40 dB (A)

I skel mod boligområder, skal følgende grænseværdierne for støj kunne overholdes:

Område til åben-lav boligbebyggelsen / Etageboliger	
Mandag-fredag kl. 7-18 Lørdag 7-14	45 dB / 50 dB (A)
Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn og helligdag kl. 7-22	40 dB / 45dB (A)
Alle dag kl. 22-7	35 dB / 40 dB (A)

Støjrapport viser at der kan forekomme støj i forbindelse med varelevering. Vareleveringen skal i byggefelt I placeres på nordsiden af butikken og i byggefelt II og III langs med Rindumgårds Allé eller mellem bygningerne.

Dagligvarebutikken i byggefelt I har mulighed for at modtage varer om aftenen/natten, og derfor skal der foretages særlige støjdæmpende foranstaltninger:

- Der skal være en lukket facade mod tre sider ved dagligvarebutikkens varelevering, og lastbilerne skal ved skiltning have påbud om at de slukkes helt ved aflæsning. Der skal etableres elstik til lastbilernes kølesystem.
- Der skal opsættes en 2 m høj støjskærm mod boligområdet mod øst.
- Hvis butikkerne i delområde II har mulighed for at modtage varer om aftenen/natten, og derfor skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger ved vareleveringen og lastbilerne skal ved skiltning have påbud om at de slukkes helt ved aflæsning.
- Der skal etableres elstik til lastbilernes kølesystem så støjgrænserne overholdes.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse.

Det er en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektførløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse. Der er foretaget museumsundersøgelser i delområde 2 for 12 år siden, og hele området er undersøgt, og arealet er frigivet.



Kort over undersøgt og frigivet område udleveret af ARKVEST

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer – arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde på www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

1. være omfattet af lovens bilag 1 og 2
2. kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 5 i forslag til Lokalplan nr. 477. Generelt knytter de mulige negative konsekvenser, som følge af planernes realisering, sig hovedsageligt til overfladevand, støj, transport og by- og bolig-miljø

Overfladevand

Området får store befæstede arealer, og forud for anlægsarbejder skal det derfor undersøges om overfladevand kan håndteres på grunden overjordisk eller underjordisk eller om det skal tilsluttes et offentligt kloaknet.

Der skal etableres forsinkelsesbassiner og LAR-løsninger for håndtering af overfladevand.

Trafik

Krydset på Holstebrovej udvides med et fjerde ben mod øst, således at lokalplanens delområde 1 får direkte adgang til Holstebrovej. Det eksisterende signalregulerede lyskryds vurderes som velegnet til også at kunne afvikle den fremtidige, forventede trafik fra lokalplanområdet.

I forbindelse med planlægningen er der foretaget en trafikvurdering. Trafikvurderingen er vedlagt som bilag efter miljøscreening. De estimerede tal i denne vurdering, for den forventede trafik i området, afspejler en worst-case betragtning, på baggrund af steder med lignende funktioner, herunder byer som sandsynligvis er væsentlig større end Ringkøbing.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Dermed også byer med flere trafikanter og deraf højere trafiktal. Med henblik på at få et mere præcist billede af de konkrete forhold og de fremtidige behov på stedet, skal der i forbindelse med en mere detaljeret projektering af infrastrukturen, foretages kapacitetsberegning af krydset og undersøgelse af sammenhængen mellem kryds og rundkørsel.

Med udgangspunkt i resultaterne af ovennævnte undersøgelser og beregninger, skal en række tiltag udføres med henblik på at opnå god trafiksikkerhed og begrænse en eventuel negativ påvirkning af området, som følge af forøget trafikmængde (for uddybelse se miljøscreeningens afsnit om "Transport"). Med de eksisterende vejbyggelinjer i området er der reserveret tilstrækkeligt areal til disse tiltag.

Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal anlægges det nødvendige antal parkeringspladser, jf. kommuneplanens parkeringsvedtægter.

Natur

Hele lokalplanområdet er omfattet af en 300 m bred skovbyggelinje jf. naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen er udløst af det skovbryn der er beliggende på matrikelnummer 87 Nørby, Ringkøbing Jorder. Skovbrynet er en del af jernbanearealet og er registreret som fredskov, hvilket er årsagen til skovbyggelinjen.

Som en del af planprocessen med vedtagelsen af nærværende lokalplan, ansøges der samtidig om tilladelse ved Miljøstyrelsen til reduktion af skovbyggelinjen til 20 m i stedet for 30 m.

Bymiljø

Lokalplanområdet ligger ud til en af de primære indfaldsveje til Ringkøbing by, og dermed følger også en forpligtigelse til, at området bliver indbydende og attraktivt for besøgende til området.

Der skal derfor stilles krav til placering af bebyggelse og parkering, bygningernes udformning og materialer, samt bestemmelser omkring skiltning mv.

Der stilles også krav om beplantning på begge sider af Holstebrovej, der vil fremstå som en ny grøn port til byen, samt træer ud til Rindumgaards Allé og mellem parkeringspladserne i delområde II.

Detailhandel

Baggrunden for udvidelse med et nyt aflastningsområde ved Holstebrovej er en mangel på ledige arealer til større udvalgs varebutikker i Ringkøbing. Byen har et aflastningsområde ved Herningvej som er ved at være fuldt udbygget og der er derfor mangel på arealer til større udvalgs varebutikker.

Der fastsættes en minimumsbutikstørrelse på 1000 m² for nye butikker i udvidelsen af aflastningsområdet, hvilket vil bidrage til en klar rollefordeling mellem Ringkøbing Bymidte og aflastningsområdet.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i screeningen vurderes planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Der træffes med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 477 eller kommuneplantillæg nr. 22 efter lovens § 8, stk. 1.

Offentliggørelse

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Vejdirektoratet

I forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen har kommunen modtaget bemærkninger fra Vejdirektoratet angående:

- der etableres ikke øvrige adgange til projektområdet,
- eksisterende vejadgange til Holstebrovej skal nedlægges og berørte ejendomme skal sikres anden vejadgang,
- ny vejadgang via signalregulerende kryds skal udelukkende betjene detailhandel og evt. øvrige funktioner,
- stiadgang i den sydlige del af matr.nr. 9n skal flyttes op til signalanlægget.

Redegørelse

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Vejdirektoratet er også kommet med bemærkninger i forbindelse med den eksterne høring af planforslagene og har anmodet om, at de trafikale forhold bør præciseres ved "en detaljeret analyse af planforslagets trafikale konsekvenser herunder trafikikkerheden for de bløde trafikanter."

I forbindelse med planlægningen er der derfor foretaget en trafikvurdering der er vedlagt som bilag efter miljøscreeningen. Miljøscreeningen, som blandt andet forholder sig til transport og trafikvurderingen, vil blive sendt i offentlig høring parallelt med planforslagenes høringsperiode. Se eventuelt mere herom i lokalplanens afsnit om miljøvurdering på s. 19.

Ringkøbing Fjernvarme har i forbindelse med den eksterne høring anmodet om, at tilslutningspligten i området bibeholdes, ved at undlade ophævelse af bestemmelsen herom i den eksisterende lokalplan i området. Ringkøbing-Skjern Kommune er i øjeblikket ved at undersøge om det er muligt at beholde bestemmelsen om tilslutningspligt som det eneste fra den eksisterende lokalplan.

Brand & Redning MidtVest er også kommet med bemærkninger i tilknytning til den eksterne høring og har anmodet om, at der skal etableres vandforsyning (brandhaner) til brandslukning i området. Dette er et emne i flere lokalplaner under udarbejdelse, som kræver en generel stillingtagen på et højere, politisk niveau, som er undervejs.

RAH har også indsendt bemærkninger, i forbindelse med den eksterne høring, og mindet om at byherre skal huske at gøre plads til større kabler og transformerstationer i tilknytning til ladestationer mv. i området.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarrealer, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter, dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge Planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst adgangs- begrænsning og oversigtsarealer. Disse servitutter aflyses ikke. Lokalplanen er i overensstemmelse med servitutterne.

Matr.nr. 9ao Nørby, Ringkøbing Jorder.

Tinglyst: 15-01-1964

Titel: Dok om adgangsbegrænsning Holstebrovej
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Tinglyst: 20-12-1979

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Spildevand A/S

Tinglyst: 29-07-1998

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
vandledning
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Vand A/S

Tinglyst: 08-01-2014

Titel: Deklaration om spildevandstrykledning
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Spildevand A/S

Tinglyst: 01-10-2015

Titel: Deklaration om elkabler og tomrør til fiberkabel, vedrører ikke lokalplanområdet.
Påtaleberettiget: RAH NET A/S

Tinglyst: 20-03-2017

Titel: Deklaration om vandledning
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Forsyning A/S

Matr.nr. 9n Nørby, Ringkøbing Jorder.

Tinglyst: 14-11-1990

Titel: Dok om færdselsret m.v. for 13i over 13e

Påtaleberettiget: Ejer af matr. nr. 13i

Vejretten er uforenelig med bestemmelserne i lokalplanen.

Tinglyst: 09-12-1954

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Afvanding

Påtaleberettiget: ejer af ejendommen matr. nr. 9a, 13i, 19, og 58b m.fl.

Tinglyst: 28-08-1955

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Spildevand A/S,

Tinglyst: 15-01-1964

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mod Holstebrovej

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Tinglyst: 16-03-1982

Titel: Lokalplan nr. 01.019

Påtaleberettiget: Lokalplanen er ikke gyldig, da den er ophævet i lokalplan 01.114.

Tinglyst: 19-05-1982

Titel: Højdebegrænsning

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet og Ringkøbing-Skjern kommune.

Tinglyst: 20-06-2007

Titel: Dok om fri oversigt

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Servitutten kan aflyses, da den ikke længere vedrører mat. Nr. 9n

Tinglyst: 16-04-2009

Titel: Dekl om bestemmelser om sikring og drift af vandforsyningsledning mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Vand A/S.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig bygge-loven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplan-bestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

At området anvendes til centerformål i form af butikker som dagligvarebutik og udvalgsvarer-butikker, kontor- og serviceerhverv samt padeltennishal, bowlingcenter og legeland eller lignende, samt parkeringsformål og lade-station.

At den nordlige indfaldsvej til byen udformes med beplantning på begge sider af vejen, jf. § 7.2.

At områdets disponeres, så der sikres et godt samspil med omgivelserne, herunder den meget synlige placering ved den nordlige indfaldsvej til Ringkøbing jf. § 5.1, 5.4 og 5.6, samt 7.10 og 7.18.

At området fremstår som et samlet butiksområde, hvor parkering disponeres som en samlet løsning for hele området, og med fællestræk i belysning og skiltning, samt de enkelte butikkers udformning og udseende, jf. § 6.1, 6.5

At aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger gældende grænseværdier, jf. § 12.5.

Et godt samspil med omgivelserne skal sikre en indbydende velkomst til byen. Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang samt ubebyggede arealer.

Fællestræk i bebyggelsens udformning og udseende skal sikre en harmonisk helhedsvirkning i planområdet. Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om bebyggelsens placering, omfang og udseende.

Der gives med lokalplanen mulighed for støjafskærmning mod boligområder omkring delområde 1. Der planlægges for boliger syd for delområde 2, hvilket der skal tages højde for i forbindelse med planlægningen, da der kan forekomme støj fra området.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: matr.nr. 9n Nørby, Ringkøbing Jorder og en del af matr.nr. 9ao og 13i Nørby, Ringkøbing Jorder samt en del af offentligt stiareal, litra 7000bc Nørby, Ringkøbing Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål i form af:

- Detailhandel i form af én dagligvarebutik og butikker til udvalgsvarer.
- Kontor- og serviceerhverv, padeltennishal, bowlingcenter, legeland og lignende, samt restaurant, parkering og ladestation.
- Der må ikke etableres butikker med særligt pladskrævende store varer som biler, campingvogne og møbler mv.
- Der kan inden for området opføres mindre bygninger til kundevogne, overdækket cykelparkering mm.
- Der kan desuden etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning samt el-ladestander.

Dagligvarer er er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler.

Udvalgsvarebutikker kan være butikker i almindelig forstand, som forhandler bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, møbler/boligudstyr, radio/tv, kopper, tallerkener, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure smykker osv., men det kan også være showroom eller lager i forbindelse med en internet-butik, som udnytter den infrastrukturelt gode placering – dog vil der være krav om, at der skal forekomme salg fra butikken.

Butikker til særligt pladskrævende varer betragtes som udvalgsvarebutikker.

3.2 Delområde 1

Inden for delområde 1 kan der etableres én dagligvarebutik samt kontor, kantine mv. i tilknytning til butikken.

Herudover kan der etableres kontor, servicefaciliteter, serviceerhverv og ladestation.

3.3 Delområde 2

Inden for delområde 2 kan der etableres butikker til udvalgsvarer, samt kontor, servicefaciliteter, serviceerhverv og kantine mv. i tilknytning til butikkerne.

Der må dog ikke etableres butikker med særligt pladskrævende varer som biler, campingvogne og møbler mv.

Derudover kan området også anvendes til padeltennishal, bowlingcenter, legeland og lignende, samt restaurant, parkering og ladestation.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur jf. kortbilag 3.

Den enkelte erhvervsejendom kan udstykkes, som en selvstændig ejendom.

4.2. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsens placering

Placering

Bebyggelse skal placeres langs Rindumgaards Allé, med plads til den primære parkering ud mod ringvejen og Holstebrovej, som vist på diagram A i vejledningstekst.

Bebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på Holstebrovej. Se diagram C på næste side.

Byggefelterne I og II skal bebygges med indgangsparti mod Holstebrovej.

Byggefelterne III og IV skal bygges med indgangsparti mod ringvejen. Indgangspartier skal være synlige fra ringvejen.

Bygninger i byggefelterne I, III og IV skal placeres så de tander i forhold til ringvejens forløb. Se diagram B i vejledningstekst.

Grænsen mellem byggefelt III og IV er fleksibel og kan flyttes ubegrænset mod vest. Vej A-A skal dog etableres med en afstand på mindst 30 m til den sydgående Rindumgaards Allé.*

Bebyggelse i byggefelt III og V må ikke bygges sammen.

Vejbyggelinjer

Bebyggelse inden for delområde 1 og 2 skal placeres minimum 35 m fra midten af ringvejen og minimum 15 m fra vejskellet mod Holstebrovej, som vist på kortbilag 3.

Diagram A: Disponering af området med trafikalt flow. Bebyggelse langs Rindumgaards Allé og primær parkering ud mod ringvejen og Holstebrovej. Herved sikres et trafiksikkert flow i området.

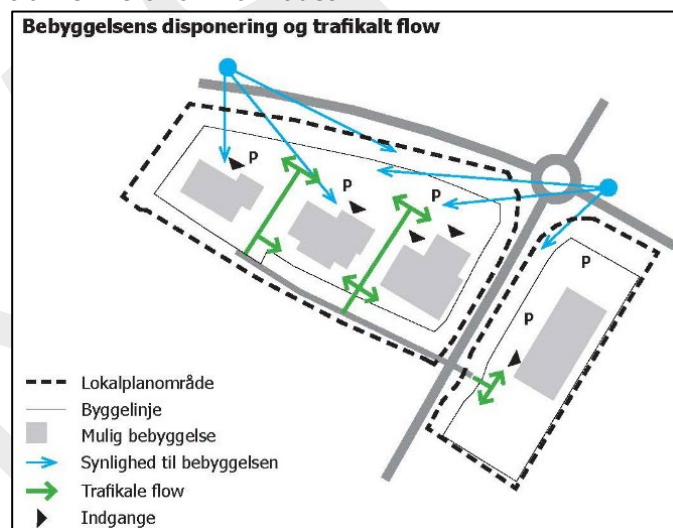
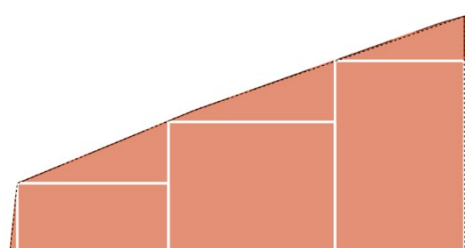


Diagram B: Bebyggelsens tander ift. ringvejens forløb.



*Vej A-A må ikke placeres direkte overfor den sydgående Rindumgaards Allé, så der dannes firbenet kryds jf. § 8.1.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Varelevering, oplag og affald

Varelevering må ikke være synlig og skal tænkes ind i bebyggelsens udformning, som en integreret del af bygningen.

I byggefelt I skal varelevering ske nord for dagligvarebutikken og må ikke placeres helt op til omkringliggende boligområder.

I byggefelt II må varelevering ikke placeres helt op til omkringliggende boligområder.

I byggefelt III-V skal varelevering ske ud mod Rindumgårds Allé eller mellem bygningerne.

Arealer til oplag af varer og opsamling af affald til butikker må ikke være synlig og skal tænkes ind i bebyggelsens udformning, som en integreret del af bygningen.

5.2. Bebyggelsesprocent

Det enkelte byggefelt har en maksimal bebyggelsesprocent på 50%.

Mindre sekundær bebyggelse kan opføres ud over byggefeltets bebyggelsesprocent på 50%.

5.3 Etager

Byggefelt I-IV

Bebyggelse må opføres i højst to etager.

Byggefelt V

Bebyggelse må højst opføres i én etage.

5.4. Byggehøjde

Byggefelt I-III

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Byggefelt IV

Bygningshøjden må ikke overstige 11,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

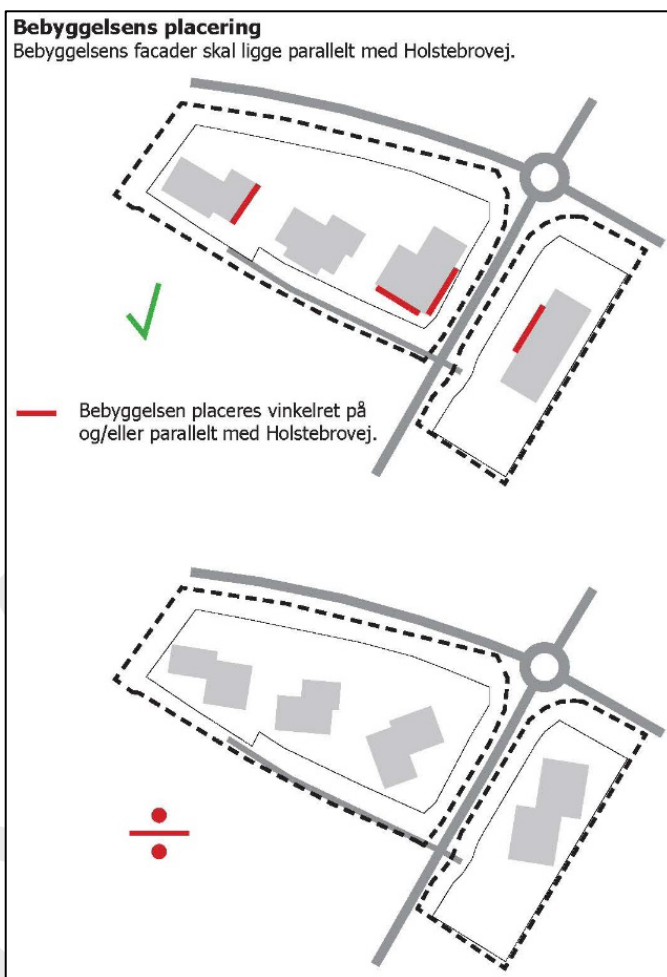
Byggefelt V

Bygningshøjden må ikke overstige 6,0 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Tekniske anlæg og installationer

Eventuelle tekniske anlæg og installationer som eksempelvis, ventilationsanlæg mv. må ikke være synlige fra de omkringliggende veje og skal integreres i bebyggelsens udformning eller afskærmes på alle sider.

Diagram C: Ved at disponere bebyggelsen så den ligger vinkelret på og/eller parallelt med Holstebrovej vil bebyggelsen ud mod Ringvejen forskyde sig i forhold til hinanden og følge ringvejens forløb.



Tekniske anlæg og installationer skal holdes under bebyggelsens maksimale byggehøjde i byggefeltet.

5.5 Bebyggelsens omfang

Generelt

Ud over den for byggefeltets gældende bebyggelsesprocent, kan der opføres mindre sekundære bygninger til kundevoгне og cykelskur mv. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m, og skal respektere vejbyggelinjerne.

Varelevering, samt arealer til oplag af varer og opsamling af affald til butikker må ikke være synlig og skal tænkes ind i bebyggelsens udformning, som en integreret del af bygningen.

Eventuelle tekniske anlæg og installationer som eksempelvis, ventilationsanlæg mv. må ikke være synlige fra de omkringliggende veje og skal integreres i bebyggelsen udformning eller afskærmes på alle sider.

Særskilt bebyggelse til teknik, som transformerstationer og lignende må placeres både i og uden for byggefelterne, men ikke nærmere skel end 2,5 m, og vejbyggelinjer skal respekteres.

Byggefelt I

Der må inden for byggefelt I opføres en enkelt dagligvarebutik på maksimum 3.500 m², inklusive kontor, kantine mv. tilknyttet butikken.

Ud over dagligvarebutik og dertil knyttede funktioner, kan der etableres selvstændigt kontor- og serviceerhverv.

Byggefelt II

Der må inden for byggefelt II opføres kontor- og serviceerhverv samt ladestation.

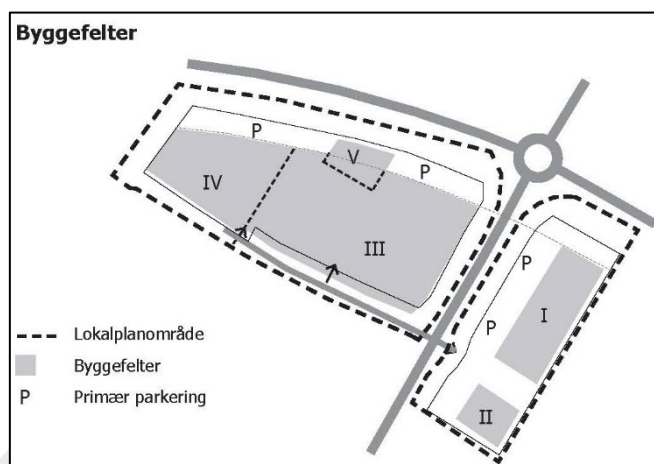
Byggefelt III

Der må inden for byggefelt III opføres udvalgsvarebutikker på maksimum 6.000 m² tilsammen. Arealet på den enkelte udvalgsvarebutik skal være 1.000-3.000 m².

Ud over udvalgsvarebutikker med tilhørende funktioner, kan der etableres kontor- og serviceerhverv.

Bebyggelsen skal placeres, så der sikres plads til primær parkering mod Vestre Ringvej, herunder skal 70% af de krævede antal p-pladser

Diagram D med byggefelter.



Der kan eksempelvis etableres selvstændigt kontor oven på butiksløkalerne.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Byggefelt IV

Der må inden for byggefelt IV opføres bebyggelse til padeltennishal, bowlingcenter, lege-land og lign., kontor- og serviceerhverv, samt ladestation.

Såfremt der ikke etableres et større anlæg til padeltennishal, bowlingcenter eller lege-land, kan der opføres én udvalgsvarebutik i stedet.

Byggefelt V

Der må inden for byggefelt V opføres bebyggelse til en ladestation og en restaurant med tilhørende take-away funktion på op til 400 m².

Såfremt der opføres en udvalgsvarebutik i byggefelt IV, skal denne have samme højde som områdets øvrige udvalgsvarebutikker, dvs. 8,5 m jf. § 5.4.

5.6 Bebyggelsens udformning

Generelt

Indgangspartier skal markeres og fremhæves på bygningen, f.eks. med fremspring eller indryk i facaden. De primære indgange til bygningerne skal vende ud til de større veje, se § 5.1 og 6.2.

Byggefelt III og IV

Bebyggelsen skal opdeles i mindre volumener/enheder, ved frem- og tilbagerykning af facader på mindst og forskellige højder.

Facaderne på hvert volumen/enhed må have en maksimal længde på ca. 25-30 m .



Illustration af indrykket facade.



Inspirationsfoto af Lego House i Billund. Ved at opdele bebyggelsen i mindre volumener/enheder og rykke lidt på højder og facader, kommer store bygninger til at fremstå mindre voldsomme i deres størrelse og udtryk.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Helhedsvirkning

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal i udformning, materialer og farver have fælles-træk, så der opnås en god, arkitektonisk sammenhæng og helhedsvirkning.

På ny bebyggelse må facaderne ikke fremstå ensformige, og skal med vinduespartier, mønstermurværk, murpiller, mindre facade-fremspring, materialeskift eller lignende gives et varieret facadeudtryk.

Mod Holstebrovej og ringvejen, skal bebyggelsen opføres med en åbenhed i facadeudtrykker. Herunder skal mindst 1/3 af facaden i stueetagen, mod enten Holstebrovej eller Vester Ringvej, udformes med glaspartier. Mindre dele af vinduespartierne kan tildækkes eller aflændes.

6.2. Facader

Facader skal udføres i materialerne tegl, metal, transparent glas, træ, naturskifer eller beton.

Facader på mindre, sekundære bygninger som cykelskure, miljøstationer, kundevogne må udføres i materialer som træ og metal.

- Teglsten og skærmtegl på facader skal være i røde, varme brunlige og grålige farvenuancer.
- Træ på facade må, udover træets naturlige farve, males eller bejdses i varme brunlige og grålige farvenuancer. Træbeklædning skal udformes med vandret eller lodret struktur.
- Beton skal være i grålige nuancer og uden frilagte sten.
- Naturskifer skal være i materialets naturlige farve.
- Metal på facader skal udformes med varme brunlige og grålige overflader, uden reflekterende virkning.

Der må ikke bruges signalfarver (som klare gule, blå, røde og grønne farver) på facadebeklædning.

Dele af facaden kan udformes i glas, hvor der er udstilling og publikumsorienterede faciliteter.

Indgange til butikker skal udføres med glaspartier. Indgangspartiet må gerne være tilbagetrukket under taget. Se foto til § 5.6.

Efter § 6 D 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.



Dagligvarebutik i tegl, detaljering af murværk og glaspartier i stueplan.

Glaspartier i stueetagen skal sikre åbenhed mod de større veje og sikre indkig til butikker og publikumsorienterede funktioner, så bebyggelsen ikke vender ryggen til ankomsten til byen.

Der skal være sammenhæng mellem facadens arkitektoniske udtryk, facadens rytme og bygningens funktion.



Inspirationsfotos med anvendelse af materialer i beton og metalfacader i brunlige farvenuancer.



Inspirationsfotos med anvendelse af tegl og metal.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

6.3 Tage

Tage skal udføres, så de syner flade.

Til tagbeklædning må kun anvendes sort tagpap, sedum og lignende.

Der kan desuden opsættes ovenlysvinduer.

Tage på sekundære bygninger, som mindre bygninger til kundevogne, cykelskure og lignende kan udformes med ensidig taghældning på maks. 25 grader og i andre tagmaterialer, som ikke har genskin.

Solcelleanlæg må kun etableres på flade tage, og må ikke være synlig fra omkringliggende veje. Dette gælder dog ikke fra viadukten. Solcelleanlæg skal ligge plan med tagfladen.



Sedum på taget kan anvendes til forsinkelse af overfladevand.

6.4 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres i træ, metal eller som en kombination af disse. Udvendige vindues- og dørprofiler må ikke udføres i signalfarver (som klare gule, blå, røde og grønne farver), og skal være tilpasset bebyggelsens arkitektur, så det fremstår som en helhed.

6.5 Skilte på bebyggelse

Facadeskiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler eller firmalogo direkte på facaden og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Facadeskiltning skal i størrelse tilpasses bygningens størrelse, proportioner, facaderytme og omfang.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og skilte må ikke placeres højere end facaden. Der må ikke opsættes skilte på tage.

Der må placeres ét facadeskilt med firmanavn og logo pr. butik på facader mod vest, nord, øst og syd. Der må kun opsættes skilte for de virksomheder, der har adresse i bygningen. Der må derudover opsættes skiltning i tilknytning til indgangspartier.

Skiltningen skal fremtræde enkel og i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse og opdeling.

Der må ikke opsættes bannere på facaden eller på ubebyggede arealer.

Der må ikke benyttes facadeflag.

6.6 Belysning ved skiltning

Der må kun benyttes coronabelysning i forbindelse med facadeskiltning. Alt belysning i skilte skal herudover være dæmpbar belysning, som skal kunne reguleres i lysstyrke.

Der må ikke opsættes belysning på/ved facaden til oplysning af facaden og omkringliggende arealer.

Der må ikke opsættes laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer inden for lokalplanområdet.



Diskret facadeskiltning med Coronabelysning.

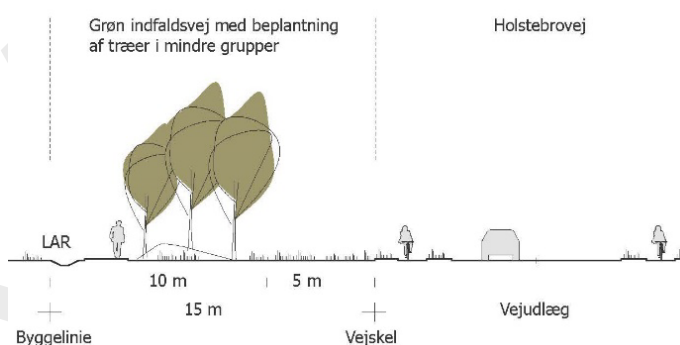
7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Der udlægges areal til grønne områder langs Vestre Ringvej, Ndr. Ringvej, Holstebrovej og Rindumgaard's Allé, som vist i princippet på kortbilag 3.

Nye træer skal sikres gode vækstbetingelser i form af nødvendig plads og vækstmedie, mulighed for at kunne udvikle sig naturligt, og overholde gældende regler om fritrumsbeskæring.

Vejprofil Holstebrovej - Grøn byport



7.2 Beplantning langs Holstebrovej

Der skal etableres beplantning på begge sider af Holstebrovej som er indfaldsvejen til byen. Beplantningen skal have karakter af at være en "grøn port" til byen. Se kortbilag 4.

Der udlægges et 15 m bredt areal fra vejskel på begge sider af Holstebrovej og til byggelinjer som vist på Kortbilag 3. Arealet skal fremstå grønt med bunddække, græsser eller anden lav beplantning.

De første 5 m nærmest Holstebrovej, skal friholdes til eventuel udvidelse af indfaldsvejen og må derfor ikke beplantes med træer. De øvrige 10 m skal beplantes med grupper af forskellige robuste egnskarakteristiske træsorter som eksempelvis eg, røn eller birk. Se illustration i vejledningstekst.

På hver side af Holstebrovej skal der placeres 5-7 trægrupper jævnt fordelt langs vejen, så tæt på vejbyggelinjen som muligt.

Udsnit af principsnit af vejprofil med beplantning langs Holstebrovej, for større version se kortbilag 4.

Med beplantningen langs Holstebrovej, som er én af byens indfaldsveje, styrkes den grønne profil og byens identitet.

Ved at placere træerne så tæt på byggelinjen som muligt, kan de måske bevares selvom Holstebrovej evt. udvides.

Eksempler egnskarakteristiske og robuste træer:

- eg
- røn
- birk
- Evt. pil

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Trægrupperne skal bestå af 3-7 træer. Der kan udformes varierede forhøjninger i terrænet, hvor grupper af træer plantes. Forhøjningerne må højst være 80 cm over det øvrige terræn.

Nyplantede træer skal på plantetidspunktet have en størrelse på minimum 16-18 cm i stammeomkreds målt i en m s højde.

Der kan etableres slyngede stier i tilknytning til beplantningen.

Arealet friholdes for parkering.

7.3 Beplantning – mod Ringvejen

Der udlægges et grønt areal mod ringvejen som vist på Kortbilag 3.

Arealet skal friholdes for parkering og fremstå åbent med naturpræg og en varieret beplantning, f.eks. høje græsser, blomstrende urter. Der kan plantes enkelte solitære træer, som skal være egnskarakteristiske af forskellig art. Træerne må ikke placeres på række.

De første 5 m nærmest ringvejen, skal friholdes til eventuel udvidelse af vejen og der må ikke plantes træer eller etableres LAR-løsninger, som ikke kan flyttes.

Der kan etableres slyngede stier i tilknytning til beplantningen.

Arealet friholdes for parkering.

7.4 Rindumgaards Allé, beplantning

Langs Rindumgaards Allé skal der plantes løvfældende og/eller blomstrende træer som vist på kortbilag 3. Træernes placering skal tilpasses den eksisterende beplantning på modsatte side af Rindumgaards Allé.

7.5 Beplantning mod boligområde

Der skal etableres en beplantet støjskærm i delområdet 1, som vist på kortbilag 3, der sikrer overholdelse af støjkrav ved omkringliggende boligområder.

7.6 Skovbyggelinje mod vest

Der er registreret fredskov vest for lokalplanområdet. Byggefelt IV er placeret med en afstand fra fredskov på 20 m.



Eksempel på en samlet trægruppe med en lav underplantning af blomster og græsser.



Eksempler på lav beplantning, græsser og regnvandshåndtering med LAR-løsning.

7.7 Grønne fri- og opholdsarealer

De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Grønne friarealer skal begrønnes med lav beplantning i form af græsser, urter, stauder eller lave buske.

Der kan plantes solitære træer og træer i mindre grupper. Ved beplantning af træer i grupper vælges varierede træsorter.

Byrumsinventar som belysning, bænke, affaldsstativer mv samt belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet disponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

7.8 Regnvand

Der skal etableres separat kloakering af overfladevand inden for området.

Der skal etableres regnvandsbassiner og -bede i delområde 1 og 2 til brug for forsinkelse af overfladevand fra lokalplanområdet. Bassiner kan være underjordiske.

Overjordiske regnvandsbassiner skal være landskabeligt udformet, herunder ift. deres form, hældning og beplantning.

7.9 Parkeringsarealer

Se § 8.12

7.10 Beplantning af parkeringsarealer

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg, ved at der plantes træer, etableres grønne bede eller lav beplantning. Nyplantede træer på parkeringspladsen skal på plantetidspunktet have en størrelse på minimum 16-18 cm i stammeomkreds målt i en m s højde.

Træerne skal sikres gode vækstbetingelser i form af nødvendig plads og vækstmedie, mulighed for at kunne udvikle sig naturligt, og overholde gældende regler om fritrumsbeskæring.

7.11 Forareal

Der skal etableres et forareal i forbindelse med indgangspartier på de bygninger, der indeholder udadvendte funktioner. Forarealet kan indrettes til torveareal, cykelparkering mv.



Eksempel på et område med åbent og naturligt præg, med en varieret beplantning.

Ringkøbing-Skjern Forsyning oplyser at nedsivning i område ikke er muligt.



Eksempel på en parkeringsplads med grønt præg.

Udadvendte funktioner er eksempelvis udvalgsvarerbutikker, padeltennishal, dagligvarebutik og restaurant.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

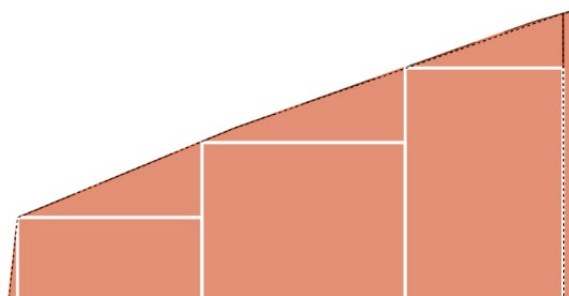
7.12 Overgange

Overgangen mellem grønne arealer og befæstede arealer skal markeres. Dette kan ske med kantsten eller lignende afkantning.

Parkeringsarealer skal tande så den følger vejens bevægelse. Se diagram E.

Parkeringspladser placeres så de tander langs ringvejen og har samme retning som bebyggelsen.

Diagram E: Parkeringspladser placeres så de tander langs ringvejen og med samme retning som bebyggelsen. Parkeringspladser disponeres med en fordeling på minimum 70 % foran bebyggelsen mod ringvejen.



7.13 Opholdsarealer ved bebyggelsen

Til erhvervs- og butiksbebyggelse skal der etableres opholdsareal i forhold til antal ansatte i passende størrelse.

Opholdsarealer kan etableres på tagfladen, som en integreret del af bebyggelsen.



Eksempel på opholdsarealer etableret som en del af tagfladen samt beplantning mv.

7.14 Belysning

Belysning skal have et ensartet udtryk, så der opnås en god helhedsvirkning for hele området. Belysning på bygninger og i terræn skal placeres, så de ikke virker skæmmende. Alt belysning skal være dæmpbar belysning, som skal kunne reguleres i lysstyrke.

Udendørs belysning skal etableres og udformes, så der ikke forekommer blænding eller oplysning af boliger og naboarealer herunder offentlig vej. Lyskilder må, af hensyn til lysforurening, ikke være synlige fra luften.

7.15 Terrænregulering, udførelse

Terrænreguleringer skal ved byggemodning, anlæg af veje, stier, parkering mv. samt ved opførelse af bebyggelse udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasning kan ske med skråninger og støttemure.

7.16 Efterregulering af terræn

Efter udførelse af de i § 7.5 anlæg må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m.

Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende omgivende terræn.

7.17 Renovation

Affaldshåndteringen skal placeres sammen med varelevering, for at sikre let adgang for varelastbiler og renovationsvogne.

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer.

7.18 Skiltning på ubebyggede arealer

Der må ikke benyttes dynamisk eller digital skiltning i lokalplanområdet, hverken på pyloner eller mobile emner, eksempelvis trailere.

Der må ikke benyttes beachflag, opstilles flagstænger eller ophænges bannere.

Henvisningsskilte

Henvisningsskilte skal udformes med henblik på at vise vej og må ikke virke dominerende.

Der må opsættes ét henvisningsskilt i vejens rabatarealer, ét ved vejtilslutningen til den nye dagligvarebutik og ét ved vejtilslutninger til Rindumgaards Allé og evt. 1 ved nye interne veje.

Der må på henvisningsskiltet kun skiltes med butiksnavn, logo og symboler for parkering.

Henvisningsskiltet må have en højde på maksimalt 1,5 m og en bredde på maksimalt 1 m.

Pyloner

Der må placeres 2 ikke permanente pyloner, som placeres med én på hver side af Holstebrovej. De skal placeres i området mellem lyskrydset med adgangsveje til delområde 1 og 2 og rundkørslen. Pyloner placeres med en afstand svarende til 1/3 afstand fra midt rundkørsel til midt adgangsvej. Se diagram F.

Pylonerne må have en højde på maksimalt 8,5 m og en bredde på maksimalt 2,0 m. Der må på pylonen kun skiltes med butiksnavn, logo, åbningstider og parkering. Ved pyloner med belysning, skal belysningen være dæmpbar og må ikke være dynamisk.

Affaldsløsninger skal integreres i bebyggelsen, jf. § 5.1 under bebyggelsens omfang.



Der er ofte stor opfindsomhed forbundet med dynamisk skiltning, for at bøje reglerne for skiltning. Men denne type skiltning kan distrahere trafikanterne i og omkring området og tillades derfor ikke.

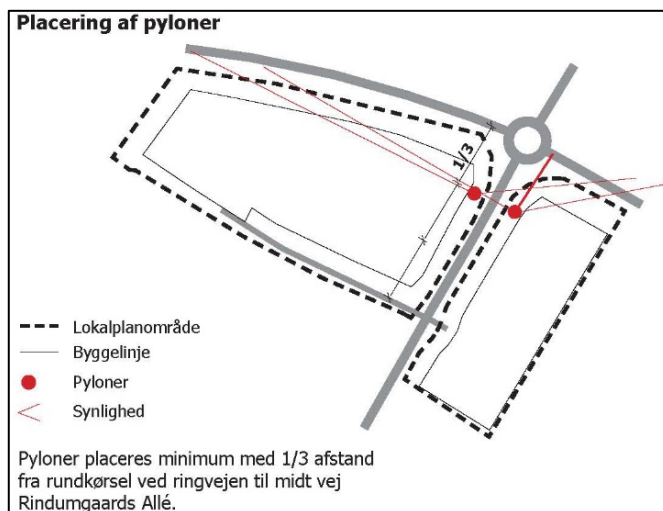


Diagram F: Viser placering af pyloner i området. Afstanden er 1/3 af afstanden fra midt rundkørsel til midt lyskryds.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

8. Veje, stier og parkering

Interne veje, fortove, stier, parkering og befæstede opholdsarealer skal hver især udføres ensartet og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linje i valg af befæstelse.

8.1. Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet til delområde 1 og 2 skal ske fra lysreguleringen fra Holstebrovej som vist på kortbilag 3.

Delområde 1

Til delområde 1 må kun være én overkørsel.

Delområde 2

Fra Rindumgårds Allé kan der etableres to overkørsler til personbiler og to indkørsler til varelevering i delområdet. Hvis der etableres fælles adgang for personbiler og varelevering, skal varelevering adskilles umiddelbart efter indkørsel til området.

Vej A-A skal placeres med en afstand på minimum 30 m fra Rindumgaard's Allé. Der må ikke dannes set firbenet kryds overfor den sydgående Rindumgaard's Allé.

8.2 Veje

Der udlægges vej- og manøvrearealer som vist på kortbilag 3 og jv. § 8.1.

Vejene kan flyttes nogle m fra det viste. Byggefelt III og IV er fleksible, og derved bliver placering af vej A-A også fleksibel.

Vej A-A udlægges i en bredde på 6 m og anlægges i en bredde på max 6 m og min 5 m

Vej B-B udlægges i en bredde på 6 m og anlægges i en bredde på max 6 m og min 5 m

Vej C-C udlægges i en bredde på 11 m og anlægges i en bredde på max 11 m og min 8 m

Vej D-D udlægges i en bredde på 7 m og anlægges i en bredde på max 7 m og min 5 m

Hvis der anlægges P-pladser på begge sider skal vej D-D og vej E-E være mindst 7 m brede.

Vej E-E udlægges i en bredde på 7 m og anlægges i en bredde på max 7 m og min 5 m

8.3 Vejprofil Holstebrovej

Holstebrovej er udlagt i en bredde på 8-10 m. Et mindre areal til græsribat adskiller en 1,8 m bred cykelsti.

Fra vejskel er der en afstand på 15 m til byggegrænse. Inden for dette areal kan der ikke etableres ny bebyggelse, veje eller parkering tilknyttet funktioner på matrikler. Der kan etableres vej- og svingbaner i tilknytning til Holstebro.

Arealet skal fremstå grønt med beplantning af træer, græsser, bunddække, stier som understøtter sikre forbindelser mellem Holstebrovej og områdets funktioner. Der kan etableres LAR-løsninger inden for arealet jf. bilag 3.

8.4 Vejprofil Rindumgaards Allé

Rindumgaards Allé er udlagt i en bredde på 18 m og kørebane på 7 m.

Fra vejskel er der en afstand på 5 m til bygge- linje. Inden for dette areal kan der ikke etable- res ny bebyggelse, fritstående skiltning, veje eller parkering tilknyttet funktioner på matrik- ler.

8.5 Stier

Eksisterende sti fra Stenaldervej til Holstebro- vej lukkes ved Holstebrovej, og stien føres i stedet for ind syd for parkeringspladserne ved vej D-D.

På begge sider af Rindumgaards Allé er der etableret en 2 m bred sti indtil vej A-A. Stierne er adskilt med græsribat fra Rindum- gaards Allé. Den nordlige side af stien langs Rindumgård's Allé forlænges ned til fredskovs- arealet vist på kortbilag 3.

Stiforbindelser etableres som anvist i princip- pet på Kortbilag 3. Stier udlægges med en bredde på min. 2 m.

Stier etableres med fast belægningssten i lyse farver. Stier skal have en tydelig afgrænsning og kant.

8.6 Parkering

Der udlægges arealer til parkering i princippet som vist på kortbilag 3.

Den primære parkering i delområde 1 og 2 etableres ud til Holstebrovej og ringvejen.

I byggefelt I og II etableres primær parkering ud mod Holstebrovej. Antallet af parkerings- pladser skal fordeles så minimum 70% af parkeringspladserne har en placering ud mod Holstebrovej.

Parkering i byggefelterne III og IV skal primært placeres ud mod ringvejen, men kan i mindre omfang også placeres mellem bygningerne og mod Rindumgaards Allé. Antallet af parkeringspladser skal fordeles så minimum 70% af parkeringspladserne har en placering ud mod ringvejen.

Der skal etableres trafiksikre stiforbindelser for gående mellem parkeringsarealer.

Den nordlige del af Rindumgaards Allé ændres fra privat fællesvej til kommunevej – besluttet på Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 23. august 2022.

Stien lukkes mod Holstebrovej for at reducere antallet af overkørsler til Holstebrovej af trafikikkerheds- mæssige årsager.

Stier kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Der skal etableres parkeringspladser i henhold til den til enhver tid gældende parkeringskrav i Ringkøbing-Skjern Kommune.

Der skal etableres minimum:

- 1 p-plads pr. 5 tilskuerpladser eller individuel vurdering for sports- og idrætsfaciliteter.
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal kontor og administration.
- 1 p-plads pr. 25 m² etageareal butikker og større butikker (supermarkeder).
- 1 p-plads pr. 60 m² lager* under 1000 m².
- 1 p-plads pr. 100 m² lager* over 1000 m².

*Lager kun i tilknytning til butik, ikke selvstændigt lager.

I forbindelse med anlæg af parkeringspladser skal der indtænkes el-ladestandere, jf. Ladestanderbekendtgørelsen, på parkeringspladserne.

Der gøres opmærksom på, Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

8.7 Handicapparkering

Handicapparkeringspladserne skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til sikkerhed ved ind- og udstigning og så tæt ved hovedindgange som muligt.

8.8 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i tilknytning til butikkernes indgange.

Cykelparkeringspladser til personale skal være overdækkede.

8.9 Udformning af parkeringsarealer

Parkering skal placeres inden for byggefeltene og ud mod ringvejen og Holstebrovej, foran bebyggelsen, som vist på Diagram G i vejledningstekst.

Minimum 70 % af parkeringspladser placeres foran bebyggelsen mod Holstebrovej og ringvejen. Se § 8.6

Mindre parkeringsområder til ansatte mv. kan placeres inden for byggefeltene mellem eller bagved bygningerne mod Rindumgaard's Allé.

Arealer til biltrafik og bilparkering skal belægges med asfalt, beton, græsarmeringsfliser eller egnede belægningssten. Parkeringsbåse skal markeres tydeligt.

Store parkeringsarealer skal opdeles i mindre områder. Det kan være med opdeling i forskellige farvenuancer, opstriking i andet materiale, beplantning, grafik på belægning mv.

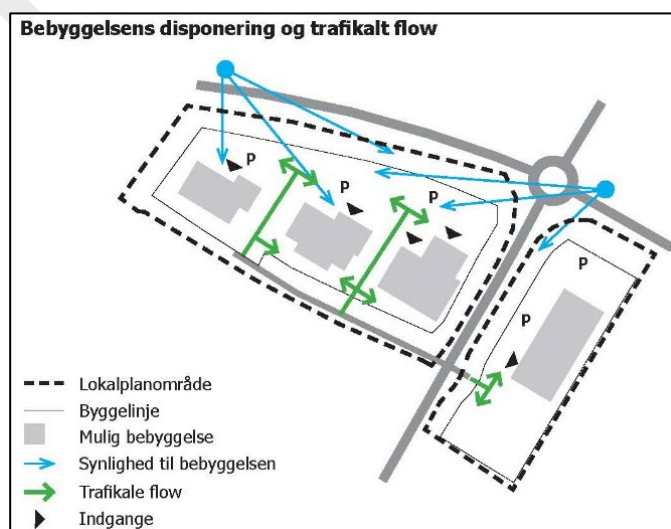


Diagram G: Disponering af primær parkering ud mod ringvejen og Holstebrovej. Herved sikres et trafiksikkert flow i området.

Arealer, hvor der færdes fodgængere, skal anlægges med fliser eller belægningssten i lyse farver.

8.10 Vejbyggelinjer

Langs følgende veje er der pålagt vejbyggelinjer i de angivne afstande:

- Ndr. Ringvej og Vestre Ringvej, 35 m fra vejmidte
- Holstebrovej, 15 m fra vejskellet.
- Rindumgårds Allé, 5 m fra vejskel

Vejbyggelinjerne er vist på kortbilag 3. Inden for byggelinjerne må der ikke etableres permanente bygninger eller parkeringspladser. Der må gerne placeres pyloner, som dog skal fjernes, hvis det bliver nødvendigt at udvide Holstebrovej og ringvejen.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn og må ikke føres på facader.

9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal så vidt muligt tænkes ind i bebyggelsens udformning, som en integreret del af bygningen.

9.3. Tekniske anlæg og installationer

Tekniske anlæg og installationer i tilknytning til bebyggelsen som ventilationsanlæg mv. må ikke være synlige fra de omkringliggende veje og skal tænkes ind i bebyggelsens udformning, som en integreret del af bygningen eller som afskærmning på alle sider.

Solcelleanlæg må ikke opsættes på terræn.

10. Miljø

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-3.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

Ingen bestemmelser.

Grundejere forestår alt vedligeholdelse inden for lokalplanens område.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.2 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantning er etableret langs Holstebrovej og på parkeringsarealer, som anført under § 7.2 og 7.10.

12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.9, 8.10 og 8.12 for så vidt angår det antal parkeringspladser, der knytter sig til den bebyggelse, der ønskes ibrugtaget.

12.4 Veje

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje i overensstemmelse med lokalplanens punkt 8.1.

12.5 Støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning som anført under lokalplanens punkt 7.5.

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger gældende grænseværdier.

12.6 Detailhandel

Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til dagligvarebutikken i delområde 1, før der er givet ibrugtagningstilladelse til en udvalgsvarebutik i delområde 2.

13. Lokalplan

13.1. Lokalplan 351, Område til boliger, erhverv og offentlige formål, Holstebrovej, Ringkøbing

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 477 ophæves lokalplan 351, for et område til boliger, erhverv og offentligt formål for Holstebrovej i Ringkøbing, for det område, der er omfattet af lokalplan 477.

13.2. Lokalplan 01.123, Område til boligformål, erhvervsformål og offentlige formål syd for Ndr. Ringvej (ved Holstebrovej og Mergelvej) i Rindum, Ringkøbing.

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 477 ophæves lokalplan 01.123, for et område til boligformål, erhvervsformål og offentligt formål syd for Ndr. Ringvej (ved Holstebrovej og Mergelvej) i Rindum, Ringkøbing, for det område, der er omfattet af lokalplan 477.

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 477 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 9ao Nørby, Ringkøbing Jorder.

Tinglyst: 01-10-2015

Titel: Deklaration om elkabler og tomrør til fiberkabel.

Påtaleberettiget: RAH NET A/S

Matr.nr. 9n Nørby, Ringkøbing Jorder.

Tinglyst: 14-11-1990

Titel: Dok om færdselsret m.v. for 13i over 13e

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 13i

Tinglyst: 16-03-1982

Titel: Lokalplan nr. 01.019

Påtaleberettiget: Lokalplanen er ikke gyldig, da den er ophævet i lokalplan 01.114.

Tinglyst: 20-06-2007

Titel: Dok om fri oversigt

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort 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, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Endelige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og vedtagelsen er offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Dispensationsmuligheder

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Overtagelsespligt

Da der ikke er handlepligt medfører en lokalplan som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Men, hvis en ejendom er udlagt til et offentligt formål i en lokalplan, så kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til planlovens § 47, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2024.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd/ i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2024.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

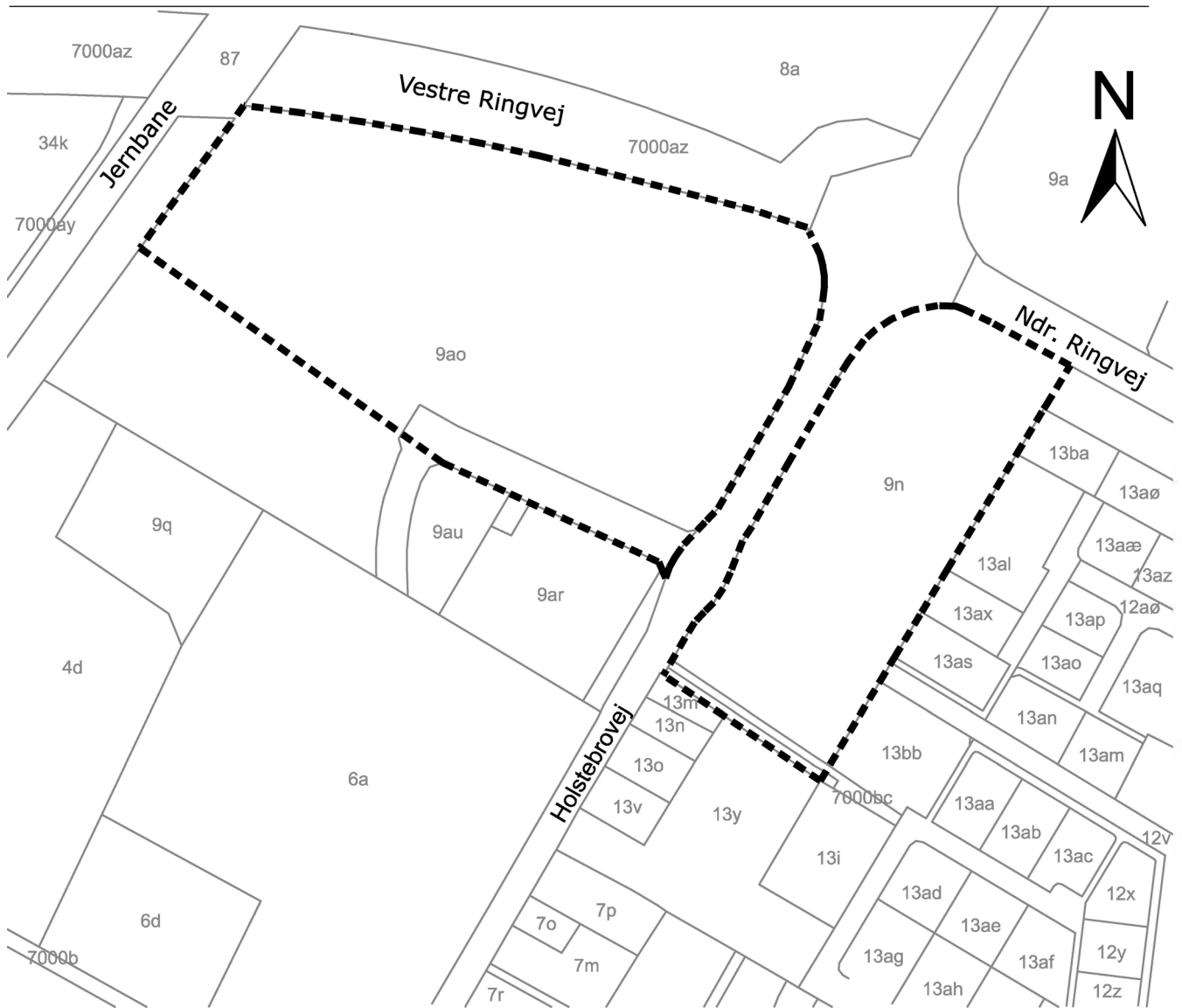
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2024.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Mål: 1 : 3000

Nørby, Ringkøbing Jorder

Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrænsning

 Matrikel



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Mål: 1 : 3000

Nørby, Ringkøbing Jorder

Signaturforklaring:

 Lokalplanafgrænsning

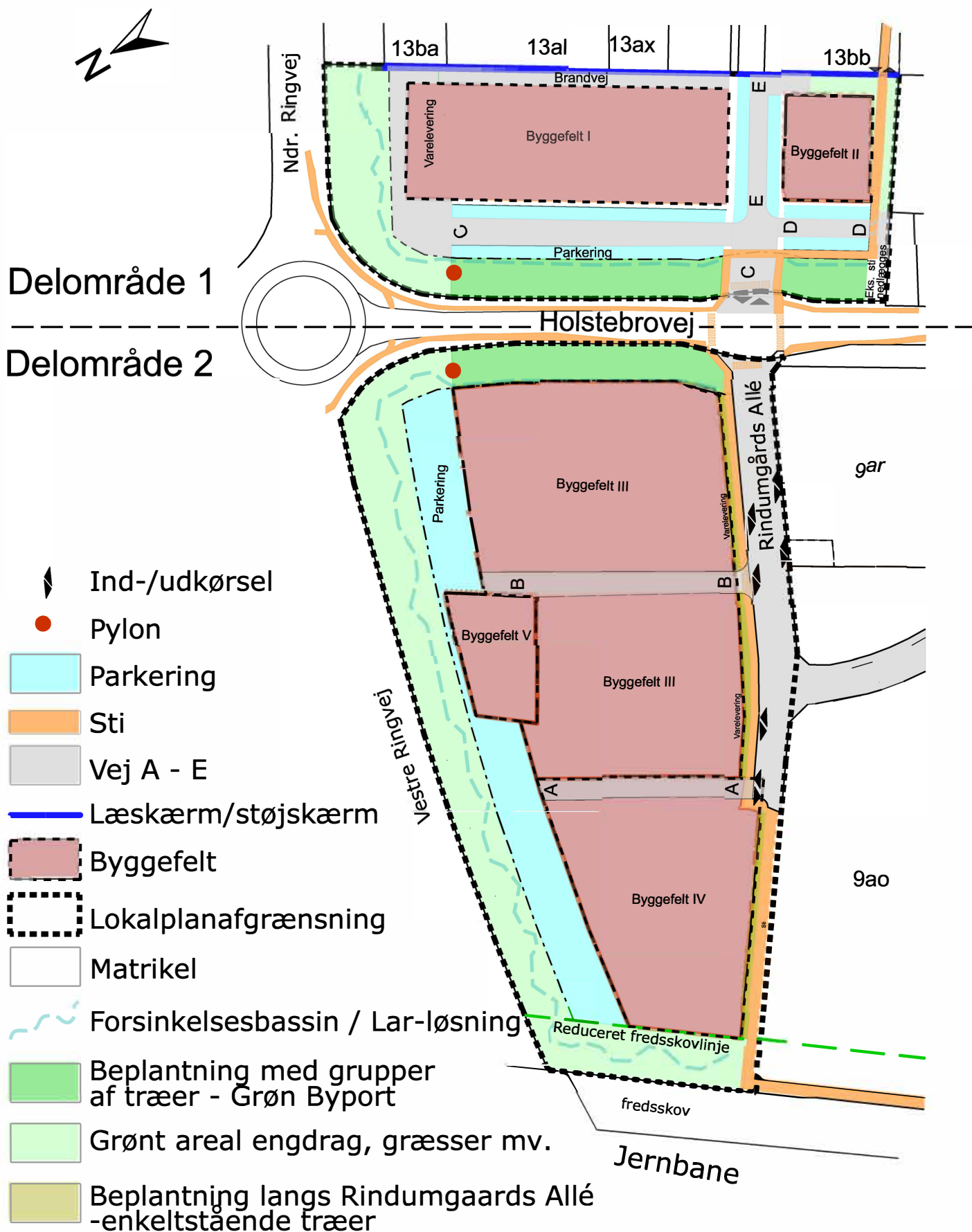
 Matrikel

0 60 120 180 240 300 m

Fremtidig anvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing



Illustrationsskitse: Bilag 4

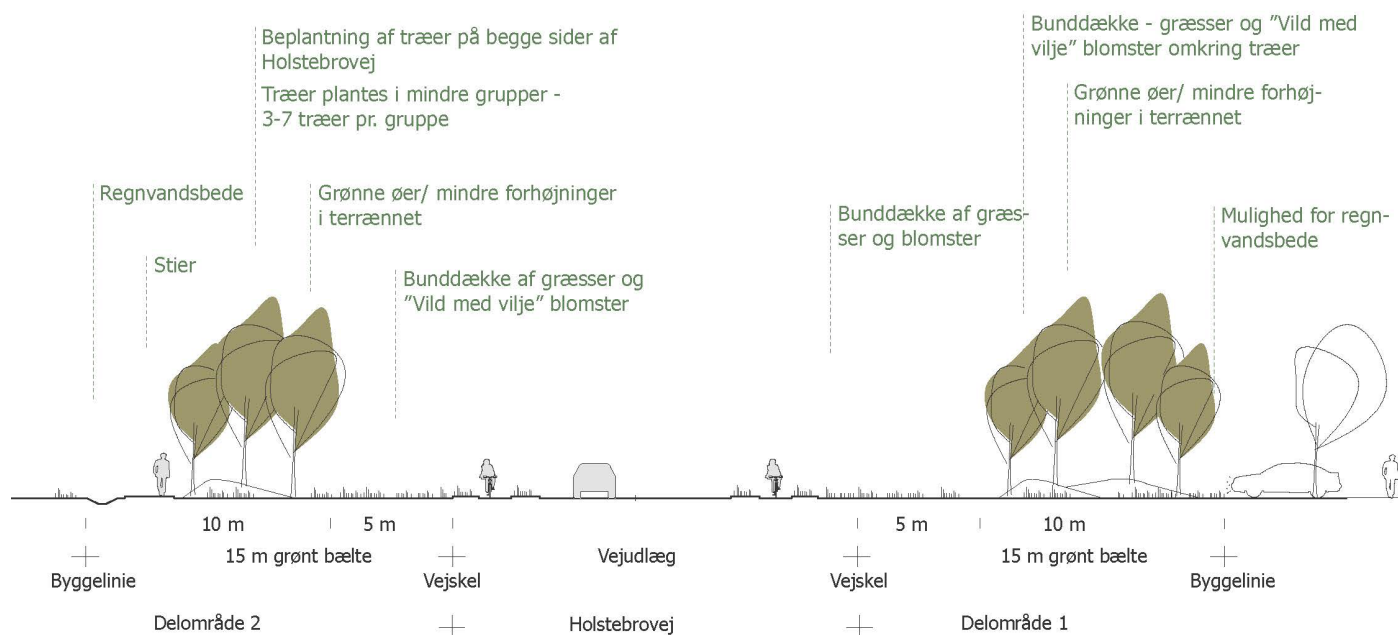
Lokalplan nr. 477

Centerformål, Holstebrovej, Ringkøbing

Illustrationsskitse af området set fra Holstebrovej

Vejprofil Holstebrovej

Grøn byport



Illustrationsskitserne viser princippet for begrønning langs Holstebrovej. Et 15 m bredt bælte på begge sider af vejen beplantes med grupper af træer, bunddække af græsser og blomster og danner en grøn byport og velkomst til byen.