

Lokalplan nr. 348

for et område til teknisk formål (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Ortofoto, DDO@COWI

Ringkøbing-Skjern Kommune

23. september 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling.

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Toften 6

6880 Tarm

land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

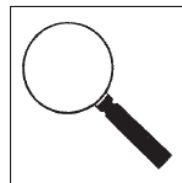
Planlægger: Marie Bjørnholdt Andresen, tlf. 9974 1063

Forsidebilledet viser lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Vejledning

Hvad er en lokalplan?.....4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål.....5

Lokalplanområdet.....6

Lokalplanområdets omgivelser6

Lokalplanens indhold6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning9

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder11

Miljøvurdering12

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder12

Servitutter12

Bestemmelser

Indledning.....13

1. Formål14

2. Område og zonestatus14

3. Arealanvendelse14

4. Udstykning15

5. Bebyggelsens placering og omfang.....15

6. Bebyggelsens udseende.....16

7. Ubebyggede arealer.....17

8. Veje, stier og parkering18

9. Tekniske anlæg.....19

10. Miljø.....19

11. Grundejerforening20

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug.....20

13. Lokalplan og byplanvedtægt20

14. Servitutter20

15. Retsvirkninger20

Vedtagelsespåtegning.....22

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen22

Matrikelkort..... Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Vandforsyningsledninger og vandboringer Bilag 4



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 af:

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

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

Bilag:

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

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.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 69

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

Siden offentlighedsfasen er Kommuneplan 2013-2025 vedtaget. Forslag til Tillæg 69 til Kommuneplan 2009-2021 overføres i forbindelse med den endelige vedtagelse til at være Tillæg 11 til Kommuneplan 2013-2025.

Redegørelse Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Lokalplanområdets afgrænsning, målforshold 1:2.000. Luftfoto optaget i 2012.

Lokalplanens baggrund og formål

Ringkøbing-Skjern Vand A/S forsyner store dele af kommunens indbyggere med drikkevand. For at kunne forsyne en større andel samt sikre forsyningssikkerheden ønskes mulighed for at opføre et nyt vandværk i den vestlige udkant af Mourier Petersens Plantage mellem Højmark og Ølstrup ved hovedvej A15.

Vandværket ønskes placeret i umiddelbar tilknytning til en række nye vandindvindingsboringer, som er lokaliseret sydøst for vandværket. Kildepladsen med nye boringer skal sikre den fremtidige vandforsyning til kommunens borger med rent drikkevand uden forurening.

Det er lokalplanens formål, at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etablering af et nyt vandværk i form af vandværksbygning, bassiner, reservoirer, tørbede, bundfældningsbassiner og lignende samt at sikre, at vandværket tilpasses omgivelserne og fremstår som en arkitektonisk helhed. Derudover er formålet med lokalplanen at sikre en ny vejadgang til området vest for den eksisterende vejadgang.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 2. april 2013, at der kunne igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Redegørelse

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af en enkelt ejendom, der har et areal på ca. 0,83 ha og som ligger i landzone. Arealet har hidtil været en del af en landbrugsejendom, men er ikke længere pålagt landbrugspligt.

Inden for området findes ingen bebyggelse. Området har tidligere været delvist beplantet, men beplantningen er nu fjernet.

Langs Herningvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte. Inden for vejbyggelinjen kan der ikke placeres bygninger eller andre faste foranstaltninger.



Området set fra det nordøstlige hjørne. Den nuværende udlagte vej ses til venstre i billedet. Beplantningen er nu fældet.

Lokalplanområdets omgivelser

Området afgrænses mod syd af Herningvej, der er landevejen mellem Herning og Ringkøbing. Mod vest, nord og øst er området omgivet af fredskov, der udgør en del af Mourier Petersens Plantage.

I plantagen findes en del fredede fortidsminder i form af gravhøje med tilhørende beskyttelseslinjer samt et kulturarvsareal i form af en oldtidsvej, der markeres af gravhøjene.

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket gør det særligt velegnet til vandindvinding. Sydøst for lokalplanområdet ligger en kildeplads, der består af ni vandindvindingsboringer. Mellem disse og det nye vandværk, vil der blive etableret råvandsledninger, der transporterer råvandet til vandværket, hvor vandet behandles og sendes videre ud til forbrugerne forbrugerne. Kildepladsens placering fremgår af bilag 4.



Herningvej set mod vest. Lokalplanområdet ses til højre i billedet. Beplantningen er nu fældet.



Lokalplanområdet set mod nordvest fra Kartoffelvej. Beplantningen er nu fældet.



Kartoffelvej syd for lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

I lokalplanen fastlægges, at området kan anvendes til tekniske anlæg i form af vandværk med tilhørende vandbehandlingsfaciliteter, værksted og administrationsbygninger.

Redegørelse Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

Bebyggelse

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser, der sikrer, at bebyggelse og tekniske anlæg placeres indenfor tre byggefelt, og at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40. Regnvandsbassiner kan dog placeres udenfor byggefeltene, som vist på *bilag 3*.

Desuden fastsættes bestemmelser omkring bygningshøjden for hvert byggefelt. De maksimale bygningshøjder over terræn er:

- Byggefelt I: 15 m
- Byggefelt II: 8,5 m
- Byggefelt III: 5 m.

Desuden sikres det, at der ikke placeres bebyggelse og tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, nærmere Herningvej end 25 meter fra vejmidte. Dermed overholdes tinglyst vejbyggelinje langs Herningvej.

I forhold til anlæggets ydre fremtræden fastsættes det, at facader kan udføres i beton, stål, aluminium, polycarbonatplader, træ og lignende, og at tage kan udføres af fx tagpap og som grønt tag. Det vil desuden være muligt at etablere solceller/solfangere på tage, hvis disse indpasses til bygningens arkitektur og om muligt integreres i bygningen.

Trafik

Vejadgang til området skal ske via Herningvej. Den eksisterende vejadgang/overkørsel ønskes flyttet længere mod vest. Inden for lokalplanområdet etableres en intern vej til området trafikforsyning, vendeplads og parkeringspladser. Den interne vej skal ligeledes benyttes som adgangsvej til skovarealet nord for lokalplanområdet.

Landskab og beplantning

Med lokalplanen sikres det, at udformning og indretning af vandværket indpasses i forhold til de omkringliggende skovarealer og landskab. Bebyggelse placeres med den volumenmæssige tyngde mod nord/nordvest.

Bebyggelse indenfor byggefelt III samt regnvandsbassiner skal placeres minimum 2 m fra skel, så der tages videst muligt hensyn til at sikre den omgivende skov gode vækstbetingelser.

Miljø

Der fastsættes bestemmelser om, at der indenfor lokalplanområdet kun kan etableres virksomheder i miljøklasse 3-4, samt at området alene kan anvendes til et vandværk med tekniske installationer (bassiner, tørbede, udfældningsbassiner o.l.) samt bebyggelse til teknikrum og administration til brug for vandværket.

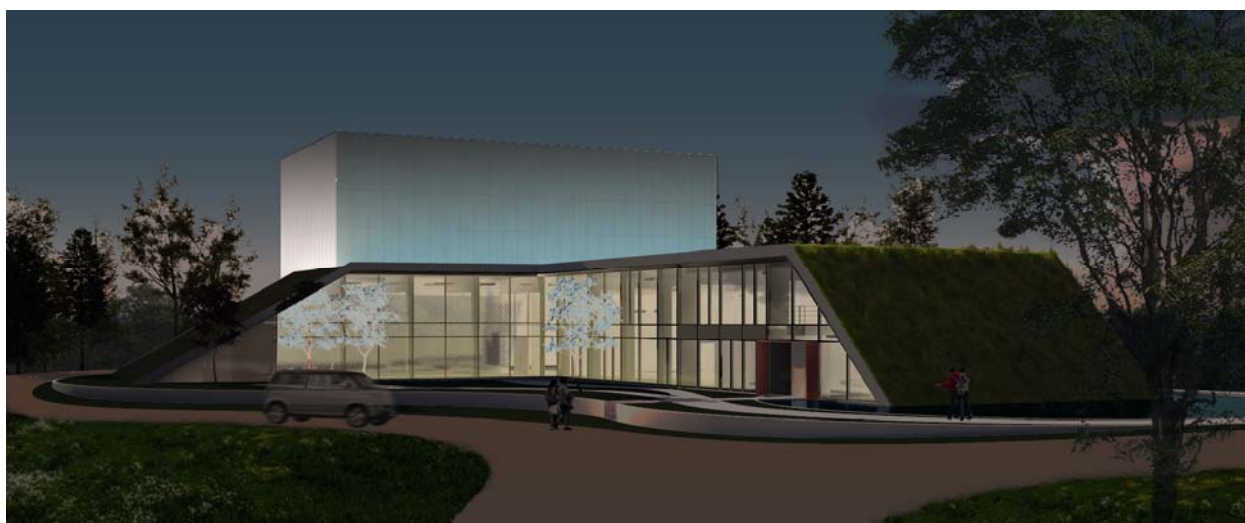


Visualisering af vandværksbygningens østfacade. Vandværket påtænkes opført i vedligeholdelsesfrie materialer.

Redegørelse

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Visualiseringer af nyt vandværk set fra Herningvej.

Redegørelse Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) 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.

Ringkøbing Fjord er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanområdet ligger således indenfor et såkaldt "Natura 2000-opland". Det skal derfor undersøges om aktiviteter vil påvirke de udpegede naturbeskyttelsesområder.

Da området i dag ikke rummer ældre løvtræer vurderes området ikke som et muligt levested for flagermus.

Da der er stor afstand til Natura 2000-området og da området ikke udgør yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus, så vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at lokalplanen ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for Natura 2000-området eller bilag IV-arterne.

Forholdet til kysten

Lokalplanen ligger udenfor kystnærhedszonen.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Ligeledes findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

Området er dog omfattet af skovbyggelinje. Ringkøbing-Skjern Kommune har den 21. august 2012 meddelt dispensation fra skovbyggelinjen omkring Mourier Petersens Plantage jf. Naturbeskyttelseslo-

vens § 17. Dispensationen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt. Det er Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at det i denne lokalplan beskrevne byggeri, jf. bilag 3, vil være omfattet af den allerede givne dispensation.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009-2021 blev vedtaget af byrådet den 16. november 2010.

Lokalplanområdet er i henhold til kommuneplanen omfattet af det "åbne land" og ikke af nogen kommuneplanramme. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at området udlægges til teknisk formål (vandværk) i kommuneplanrammerne, så der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen. Det nye rammeområde betegnes 00ta112.

Kommuneplantillæg nr. 69 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte. Siden offentliggørelsesfasen er Kommuneplan 2013-2025 vedtaget. Forslag til Tillæg 69 til Kommuneplan 2009-2021 overføres i forbindelse med den endelige vedtagelse til at være Tillæg 11 til Kommuneplan 2013-2025.

Landzoneadministration - bonusvirkning

Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver området i landzone. Lokalplanen har den såkaldte bonusvirkning efter Planlovens § 15, stk. 4, hvad angår landzonetilladelser. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at den erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Med vedtagelse af lokalplanen træder Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5 i kraft.

Bonusvirkningen gælder specifikt for arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje, parkering samt tekniske anlæg, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

Redegørelse

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger uden for et område med kollektiv varmforsyning. Anlægget skal derfor forsynes med individuel varme til dækning af behovet for opvarmning og varmt vand.

Der er ikke i planloven hjemmel til at fastsætte hvilken type individuel varme, der anvendes. Der vil i stedet ved byggesagsbehandlingen blive fastsat bestemmelser, der sikrer, at der ikke etableres anlæg, der kan være gererende for naboer eller være en trussel mod grundvandet i form af opmagasinerende forureningskomponenter.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper og lignende.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) men udenfor nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder mht. nitrat (ION). Det skal derfor sikres, at der ikke opmagasineres forureningskomponenter.

Ifølge forslag til Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 bør områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) som hovedregel friholdes for byudvikling eller ændret anvendelse. Dog kan der planlægges for bl.a. særlige tekniske anlæg såsom vandværker, hvis tekniske tiltag sikrer grundvandsdannelsen og -beskyttelsen, og hvis alternative placeringer og planlægningshensyn afvejes.

Der er derfor i rammebestemmelserne for kommuneplantillægget samt i lokalplanens bestemmelser indskrevet krav om tekniske tiltag for at sikre håndtering af olie, kemikalier, organiske opløsningsmidler og andre mobile forureningskomponenter samt en maksimal befæstelsesprocent og en fast belægning under veje og parkeringspladser.

Baggrunden for vandværkets placering indenfor OSD er, at et behov om en funktionel nærhed til kildepladsen. Derudover er placeringen valgt, da den omfattede ejendom ikke er pålagt fredskovspligt – som en af de få lokaliteter i Mourier Petersens Plantage – og anlæggelse af vandværket indebærer således ikke en ophævelse af fredskovsplig-

ten. Alternative placeringer ville medføre en længere afstand til kildepladsen og er derfor ikke fundet funktionelt hensigtsmæssige.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Kloakering

Der skal ansøges om tilladelse til etablering af nedslivningsanlæg, eller samletank såfremt nedslivning ikke er mulig på grund af geotekniske forhold, ved Ringkøbing-Skjern Kommune, Land og Vand.

Rent overfladevand kan udledes til Lambæk, såfremt nedslivning ikke er mulig på grund af geotekniske forhold i området.

Jordforurening

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens ”Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern kommune” af 19. januar 2008 eller senere rettelsel. Se i øvrigt kommunens hjemmeside: www.rksk.dk/jordflytning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurennet 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.

Renovation

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”. 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 lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Yderligere oplysninger findes på www.rksk.dk eller på tlf. 9974 2424.

I lokalplanen gives mulighed for areal til opsamling af affald i forbindelse byggefelt III, der rummer blandt andet teknikrum og bundfældningsbassin.

Trafikstøj

Øst for Mourier Petersens Plantage blev der i 2011 foretaget en trafiktælling på Herningvej. Det gennemsnitlige antal køretøjer pr. døgn var 4.865. Det vurderes, at støj fra trafik på Herningvej ikke har betydning for lokalplanen, da området ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Der opereres med i alt 7 miljøklasser, som hver har tilknyttet en anbefalet afstand til boliger.

Ifølge Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning” er vandværker til almen vandforsyning i miljøklasse 3-4 afhængigt af størrelsen.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande til miljøfølsom anvendelse bruges som et vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Derfor kan der forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i ”Håndbog om Miljø og Planlægning”. Eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er ”normalt” i forhold til gængse virksomheder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som eksempelvis boliger. Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af ”Håndbog for Miljø og Planlægning”, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Miljøklasse 3-4 har et vejledende afstandskrav til miljøfølsom anvendelse (boliger) på 50-100 meter. En del af naboejendommen vest for lokalplanområdet ligger indenfor 100 meter fra lokalplanområdets

afgrænsning. Det drejer sig om det østligste af naboejendommens haveareal. Dette haveareal udgør dog, jf. luftfotos ikke naboejendommens primære opholdsareal, der er placeret mod syd for beboelsesbygningen. Det primære opholdsareal ligger 145 meter fra lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Vandværket vurderes derfor ikke at medføre gener for nabobebyggelsen.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige aktivitet.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortidsminderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen 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.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: www.levendehistorie.dk.

Redegørelse

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget samt af det tilhørende forslag til kommuneplantillæg for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1 pkt. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der offentliggøres samtidig med planforslagene.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til de landskabelige påvirkninger. Denne mindskes dog ved at arealet kun udgør ca. 0,83 ha, og at der ved udformning og indretning af det kommende byggeri og beplantning af området tages hensyn til omgivelserne.

De positive konsekvenser af planernes realisering er tilvejebringelse af en fremtidssikret vandforsyning af god drikkevandskvalitet til kommunens borger.

Det vurderes, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planerne ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vejdirektoratet

Et af lokalplanens formål er at give mulighed for at den eksisterende overkørsel til landevejen – Herningvej – flyttes fra km 11.303 til ca. km 11.250. Tilladelse hertil er givet af Vejdirektoratet.

Langs Herningvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte. Inden for vejbyggelinjen kan der ikke placeres bygninger eller andre faste foranstaltninger.

Ledninger i vejareal eller inden for byggelinjepålagt areal kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Endelig gælder et generelt forbud mod skiltning i det åbne land jf. Naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet kan dog tillade, at der opsættes mindre oplysningsskilte ved indkørsel i det åbne land efter nærmere regler – jf. bekendtgørelse nr. 884 af 18. august 2004.

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 fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

Ringkøbing-Skjern Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 13d, Holmgård, Sdr. Lem

Tinglyst: 23.04.1969

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Matr.nr. 13d, Holmgård, Sdr. Lem

Tinglyst: 01.12.1977

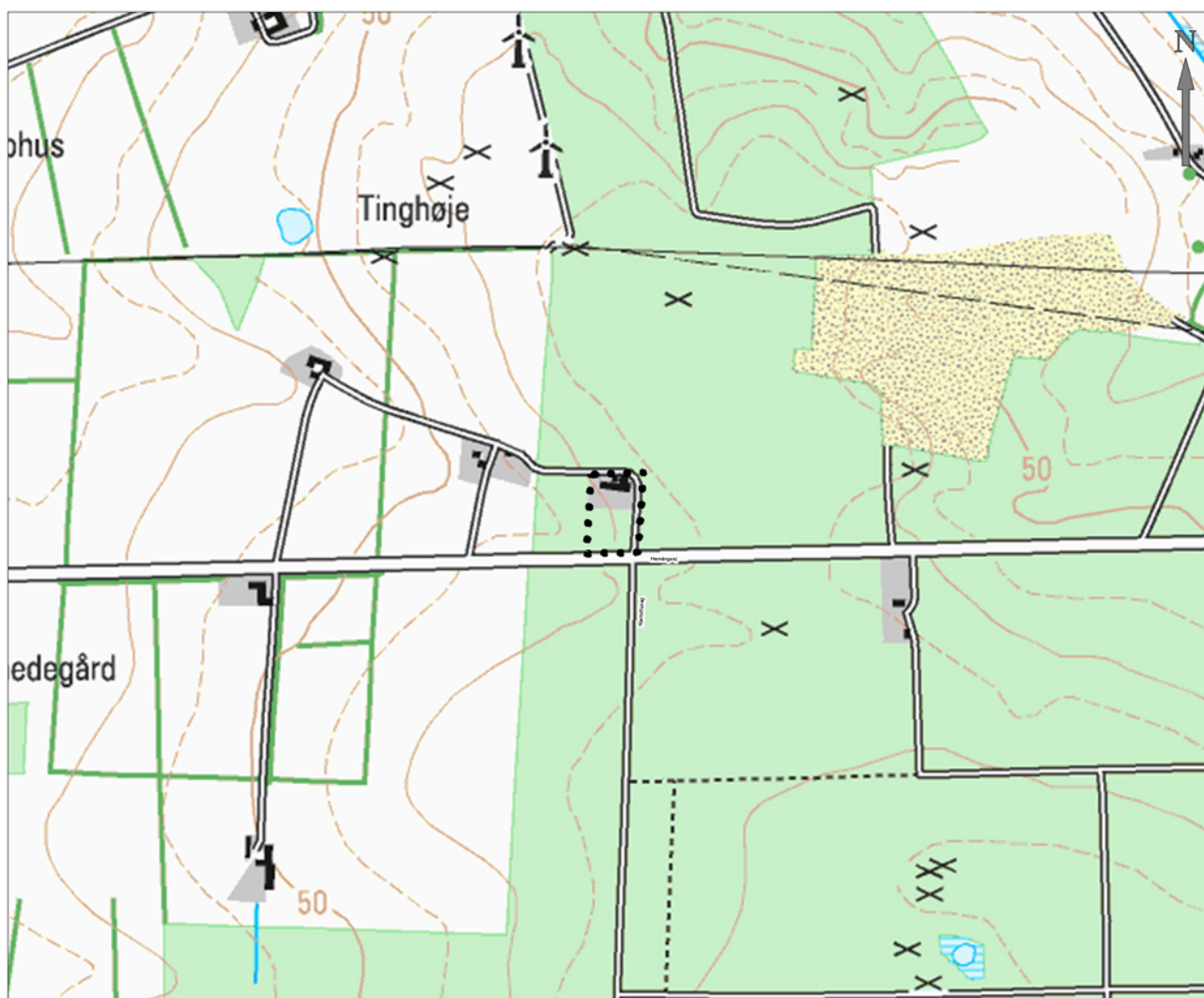
Titel: Dok. om byggelinjer mv.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 10.000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.
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 bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til tekniske anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til teknisk formål i form af vandværk med tilhørende vandbehandlingsfaciliteter, værksted og administration,

at ny bebyggelse og anlæg tilpasses områdets omgivelser samt fremstår som en arkitektonisk helhed,

at vejadgangen til området etableres vest for den eksisterende overkørsel til landevejen – Herningvej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *bilag 1*.

Lokalplanområdet er ca. 0,83 ha.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 13d, Holmgård, Sdr. Lem.

Der er ikke landbrugspligt på områdets ejendom.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.3. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzone-tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til arealanvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, parkering samt tekniske anlæg jf. lokalplanens punkt 3, 5 og 8, der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Området må kun anvendes til tekniske anlæg i form af et vandværk samt de til formålet nødvendige tekniske installationer (f.eks. bassiner, tørbede, bundfældningsbassiner og lignende) samt til bebyggelse som teknikrum og administration til brug for vandværket.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Placering

Bebyggelse og tekniske anlæg skal placeres indenfor byggefelter.

Regnvandsbassiner kan placeres udenfor byggefelter minimum 2 m fra skel, som vist på *bilag 3*.

Byggefelt I og II må kun anvendes til vandværksbygning, administration og lignende.

Byggefelt III må kun anvendes til tørbede, teknikrum, bundfældningsbassin, affaldsopsamling, cykelskure og lignende.

5.2. Vejbyggelinje

Bebyggelse og tekniske anlæg samt regnvandsbassiner må ikke placeres nærmere Herningvej end 25 meter fra vejmidte, som vist på *bilag 3*.

Opmærksomheden henledes i øvrigt til tinglyst deklaration af 01.12.1977 om pålæggelse af vejbyggelinje langs hovedlandevejen Ringkøbing-Silkeborg.

5.3. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen fastsættes til maksimum 40.

5.4. Afstand til skel

Indenfor byggefelt III må bebyggelse/tekniske anlæg og terrænregulering ikke ske nærmere skel end 2 meter for at sikre den omgivende skov tilstrækkelige vækstbetingelser.

Det samme gælder placering af regnvandsbassiner.

5.5. Etager og bygningshøjde

Generelt må bebyggelse ikke opføres i mere end 3 etager og med en højde på maksimum 15 meter.

Bebyggelse indenfor byggefelt I må ikke overstige 15 meter over terræn.

Bebyggelse indenfor byggefelt II må ikke overstige 8,5 meter over terræn.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at den volumenmæssige største del af bebyggelsen trækkes mod nord, så bebyggelsen får "skoven i ryggen" og dermed fremstår mere integreret i omgivelserne.

Mindre bygninger som teknikrum, cykelskure og

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til tekniske anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

lignende må ikke opføres i mere end én etage og med en højde på maks. 5 meter over terræn. Dette gælder ligeledes bebyggelse og tekniske anlæg indenfor byggefelt III.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Enhver bebyggelse eller teknisk installation skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne og endvidere udformes, så den samlede bebyggelse fremtræder som en arkitektonisk helhed. Dette gælder også solcelleanlæg.

Efter § 6 i Byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Hvis der ønskes placeret solcelle- eller solfangeranlæg på bygninger, skal der redegøres for, at disse anlæg er indpasset i byggeriets arkitektur og ikke påvirker den arkitektoniske helhed negativt. Til en sådan redegørelse vil en visualisering være et krav.

6.2. Facader

Facader må udføres i beton, stål, aluminium, polycarbonatplader, træ og lignende.

Facader skal fremstå i dæmpede jordfarver eller i farver som materialernes naturlige udseende hvad angår beton, træ, aluminium og stål.

6.3. Tage

Tagbeklædning skal udføres som grønne tage eller med tagpap, skifer og naturskifer, glas eller zink.

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solceller og solfangere, hvis disse indpasses i bygningens arkitektur. Hvis der anvendes glas i tage, så skal dette ske på en måde, så det ikke medføre refleksioner.

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45°. Dette afhænger dog af valget af tagmateriale, se ovenfor.

Der skal i valget af tagform tages højde for, at bebyggelsen fremtræder som en arkitektonisk helhed, herunder også mindre udbygninger som teknikrum og lignende.

6.4. Solfangere/solcelleanlæg

Der må opsættes solfangere/solcelleanlæg på be-

byggelsens tag.

Glansværdien må være maks. 30 % og refleksionsværdien må være maks. 2,5 %.

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende og skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens konstruktion.

6.5. Skiltning

Der kan opsættes ét mindre oplysningsskilt med selskabets navn og logo. Derudover må skiltning og reklamering ikke finde sted, ej heller i form af flagstænger eller bannere eller lignende.

Dette skal afklares med Vejdirektoratet i detaljer.

6.6. Ventilationsanlæg

Ventilationsanlæg og lignende, herunder generatorer mm. skal afskærmes visuelt, så det ikke forstyrrer bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Opholdsarealer og friarealer

Der skal tilvejebringes et fællesopholdsareal med borde og bænke på minimum 25 m².

Arealer mellem Herningvej og vejbyggelinjen må ikke anvendes til bebyggelse eller andre faste foranstaltninger. Arealet kan dog anvendes til vej, friarealer og beplantning.

7.2. Beplantning

Der skal etableres beplantning som vist på bilag 3.

Bestemmelsen medvirker til, at bebyggelse og anlæg integreres i omgivelserne og landskabet.

Mod Herningvej skal der etableres et beplantningsbælte i en bredde af minimum 10 meter, som vist på bilag 3.

Beplantningsbæltet og øvrig ny beplantning skal bestå af hjemmehørende løvtræer og mindre buske, men med en vægt på egetræer, som den omgivende beplantning ud mod Herningvej.

Beplantning må ikke opstammes.

7.3. Befæstelsesgrad

Befæstelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 65. Befæstelsesprocenten omfatter

Bestemmelsen medvirker til at sikre grundvandsdannelsen.

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til tekniske anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

7.4. Terrænregulering

Indenfor byggefelt III må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2 meter.

Øvrige terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at dette tilpasses dels det tekniske anlæg/ny bebyggelse, dels det omgivende terræn, og således der tages videst muligt hensyn til den omgivende skovbeplantning.

7.5. Udendørs oplag

Udendørs oplagspladser og lignende skal afgrænses, så anlæggene ikke er synlige fra den interne vej og fra den offentlige vej.

7.6. Belysning

Udendørs belysning inden for området skal udformes, så det ikke blænder eller virker dominerende i forhold til omgivelserne. Lyskilder skal være med sensor, så anlægget ikke oplyses unødigt.

Facader mod syd og vest indenfor byggefelt I og II kan fremstå med indirekte belysning.

Med indirekte belysning menes, at belysningen etableres mellem konstruktion og polycarbonatplader. Belysningen skal symbolisere rislende vand, som et udtryk for vandværkets funktion og indhold.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Herningvej, som vist i princippet på bilag 3.

Med "i princippet" menes, at vejadgangen godt kan flyttes nogle få meter. Vejadgangen skal i øvrigt ske i overensstemmelse med overkørselstilladelse af 8. marts 2013 fra Vejdirektoratet.

8.2. Vej

Den udlagte vej på matrikelkortet – jf. bilag 1 – kan omlægges som illustreret på blag 3. Vejen anlægges i en bredde på min. 5 meter.

Vendepladsen anlægges med en diameter på 22 meter.

8.3. Parkering

Der skal tilvejebringes minimum 10 parkeringspladser til betjening af lokalplanområdet.

Parkeringspladser skal anlægges med fast belægning.

Parkering skal placeres langs intern adgangsvej, som vist på *bilag 3*.

8.4. Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

9.2. Elforsyning

Bebyggelse/det tekniske anlæg skal tilsluttes den almene elforsyning.

9.3. Vandforsyning

Bebyggelse skal tilsluttes offentlig vandforsyning.

9.4. Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer. Disse skal placeres nær vejadgang og indenfor byggefelt III, se *bilag 3*.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres et vandværk, der typisk vil være en virksomhed i miljøklasse 3-4.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som et vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Ved etablering af en virksomhed/teknisk anlæg inden for lokalplanområdet skal det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern fra virksomheder. Der henvises til vejledning fra Miljøstyrelsen om ekstern støj fra virksomheder nr. 5/1984, eller den til enhver tid gældende vejledning.

10.2. Opbevaring af olie, kemikalier o.lign.

Olie, kemikalier og lignende skal opbevares i egne beholdere, der enten er dobbeltvæggede el-

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til tekniske anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

ler placerede under tag og beskyttet mod vind og vejr. Beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingsump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Veje

Ny bebyggelse/teknisk anlæg må ikke tages i brug, før der er etableret adgangsvej jf. pkt. 8.1., 8.2. og 8.4.

12.2. Parkering

Ny bebyggelse/teknisk anlæg må ikke tages i brug, før der er etableret parkering jf. pkt. 8.3. og 8.4.

12.3. Beplantning

Ny bebyggelse/teknisk anlæg må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning, jf. pkt. 7.2.

12.4 El- og vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug inden der er etableres el- og vandforsyning, jf. pkt. 9.2. og 9.3.

Derudover er det en forudsætning for ibrugtagningstilladelsen, at der er etableret kloakering og varmekorsyning, som beskrevet i redegørelsen.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

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.

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.

Som altovervejende hovedregel medfører en lokalplan 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.

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 20. juni 2013.



Iver Enevoldsen
Borgmester



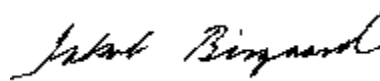
Niels Erik Kjærsgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 23. september 2013.



Ole Kamp
formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
fagchef

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

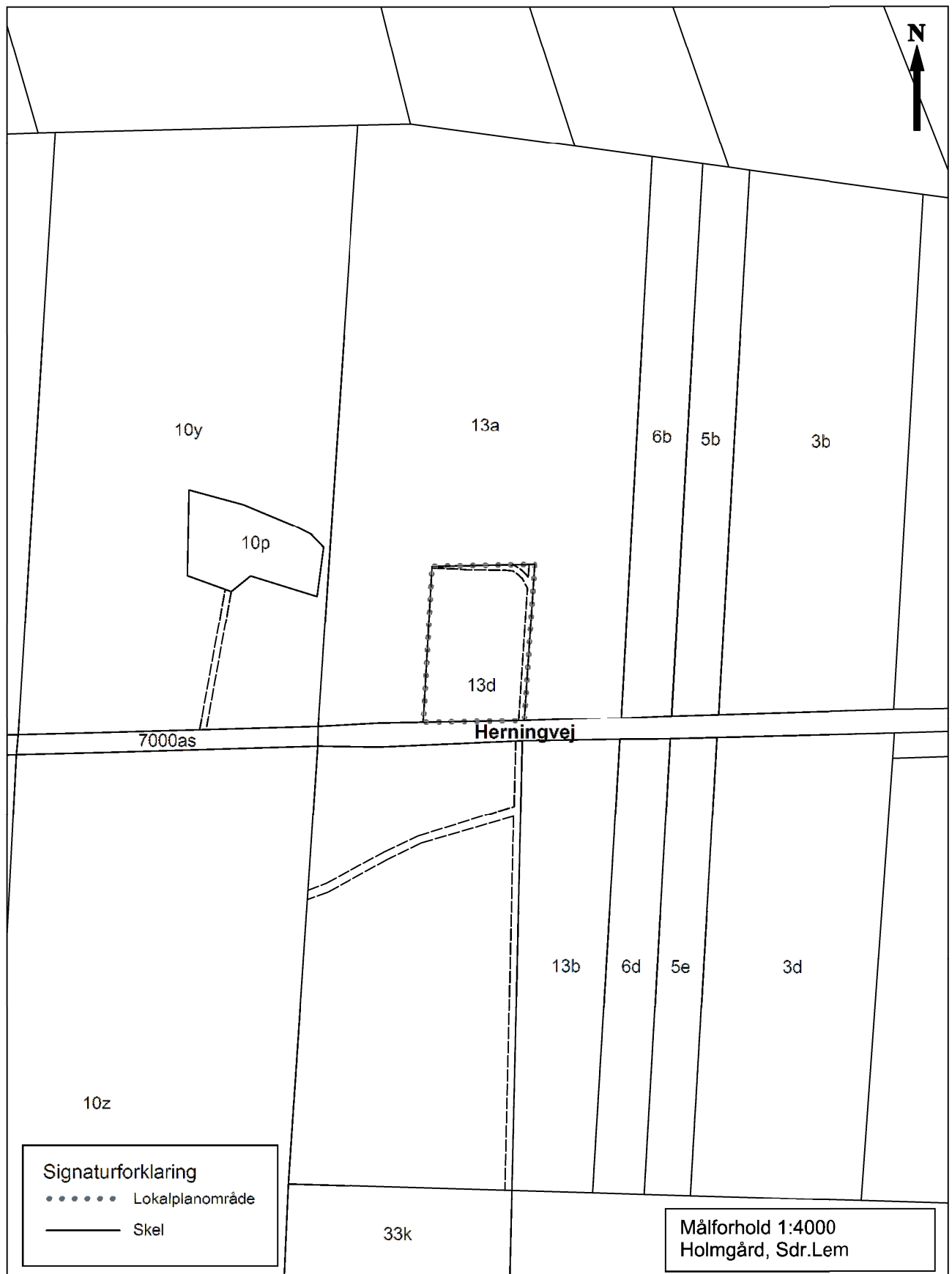
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 4. oktober 2013.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 348

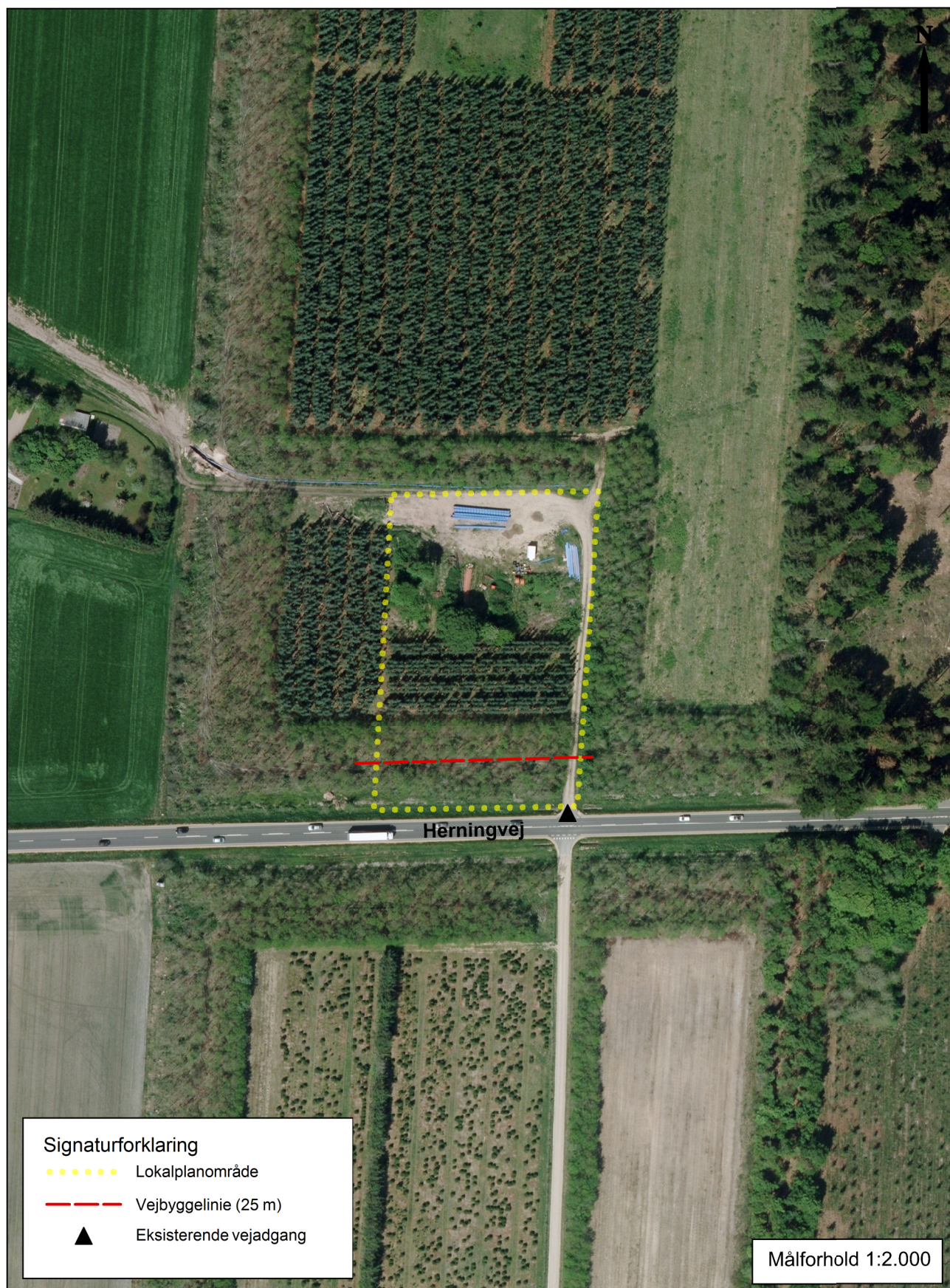
Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 348

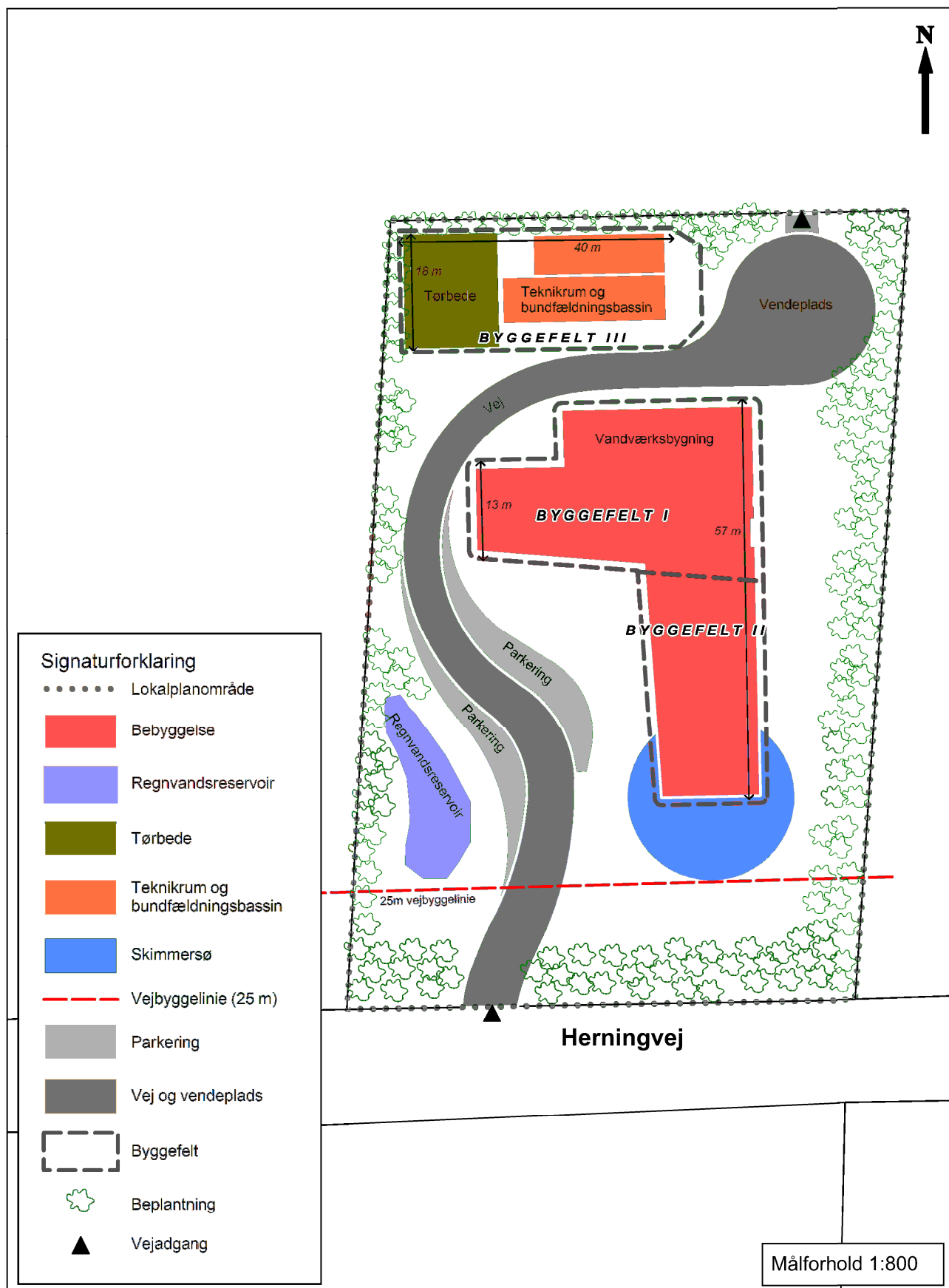
Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage



Kildeplads (råvandsledninger og boringer): Bilag 4

Lokalplan 348

Område til teknisk anlæg (vandværk), Mourier Petersens Plantage

