

Lokalplan nr. 356

For et område til erhvervsformål ved Farverivej og Nykørsvej, Skjern



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern kommune eller

Ringkøbing-Skjern Kommune
7. januar 2014



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Nellesmann & Bjørnkjær 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

tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser et luftfoto af lokalplanområdet

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr.356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan? side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser side 6

Lokalplanens indhold side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 7

Miljøvurdering side 9

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 10

Servitutter side 10

Planbestemmelser

Indledning side 13

1. Formål side 14

2. Område og zonestatus side 14

3. Arealanvendelse side 14

4. Udstykning side 16

5. Bebyggelsens placering og omfang side 16

6. Bebyggelsens udseende side 18

7. Ubebyggede arealer side 19

8. Veje, stier og parkering side 20

9. Tekniske anlæg side 20

10. Miljø side 21

11. Grundejerforening side 22

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 22

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 22

14. Servitutter side 22

15. Retsvirkninger side 23

Vedtagelse side 24

Offentlig bekendtgørelse side 24

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

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.

Hvornår laves der lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 10

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.

Redegørelse Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget i 2010

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for at etablere et flisfyret varmekværk i tilknytning til Skjern Kraftvarmekværk på Nykærvej 4.

Skjern Tricotagefarveri er lukket og bygningerne benyttes til lagerhotel. Lokalplanen omfatter derfor

hele erhvervsområdet ved Farverivej og Nykærvej, for at tilvejebringe et ajourført plangrundlag for det samlede område.

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede på sit møde d. 12. august 2013, at der kan igangsættes ny lokalplanlægning for området.

Redegørelse

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde i byzone. Området er på ca. 10,3 ha.

Området omfatter erhvervsområdet ved Farverivej og Nykærvej og afgrænses mod nord af Østergade, mod øst af Ringvejen og mod vest af Kærvej. Mod syd afgrænses området af naturområderne omkring Kirkeå. Se ortofoto s. 5.

I erhvervsområdet ligger bygningerne fra Tricotagefarveriet, der nu anvendes til lagerhotel. Derudover ligger Skjern Tæpper, Skjern Fjernvarme samt en række mindre håndværks- og entreprenørvirksomheder med mindre salgslokaler indenfor området.

På Nykærvej 12, 14 og 16 er desuden indrettet boliger.

Med placeringen ud mod Ringvejen har området let adgang til det overordnede vejssystem.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord og vest for lokalplanområdet ligger boligområder. Mod nord parcellerhuskvarterene omkring Friesiavej, og mod vest etage- og tæt-lav boligbebyggelse ved Østre Allé og Kærvej.

Øst for lokalplanområdet og Ringvejen ligger erhvervsområdet omkring Trykkerivej og Jægervej.

Syd for området ligger Kirkeå med de rekreative naturområder. En del af arealerne er beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven, se Bilag 2 "Eksisterende forhold".



Lokalplanområdets opdeling i delområder

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder.

Delområde A kan benyttes til større tekniske anlæg, bl.a. varmeværk, samt erhverv som mindre industri, værksteds- og håndværksvirksomhed, lager, service, samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper eller sælger egne produkter.

Som udgangspunkt må der kun opføres virksomheder med miljøklasse max. 3-4 jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning, dvs. virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på max. 100 meter.

Delområde B kan benyttes til erhverv, som ikke generende produktionsvirksomhed, værksteds- og håndværksvirksomhed, lager, service mv., men her er der ligeledes mulighed for at etablere en bolig i tilknytning til virksomheden. Da boliger er følsom anvendelse kan der kun etableres virksomheder med begrænset genervirkning ift. omgivelserne, dvs. miljøklasse max. 3.

Indenfor begge delområder kan der desuden etableres fastfood restaurant o.lign. på ejendomme med facade mod Ringvejen eller Østergade.

Indenfor begge områder gælder, at der ikke må etableres nye grundvandstruende virksomheder eller aktiviteter.

Butikker

Lokalplanen giver mulighed for etablering af butikker til pladskrævende varegrupper og mindre salgslokaler i tilknytning til en virksomhed til salg af egne produkter. Hvilke varegrupper der er "pladskrævende" beskrives på s. 7 under "Detailhandel".

Lokalplanen fastsætter, at der inden for lokalplanområdet max. må etableres 4.000 m² bruttoetageareal til butikker til pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik må max. etableres med 1.000 m bruttoetageareal.

Bebyggelsen

Der er tale om et næsten fuldt udbygget område, lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende mv. vil derfor kun gælde for nybyggeri. Hvis der bygges nyt i tilknytning til nuværende

Redegørelse Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

virksomhed, skal den samlede bebyggelse fremstå som en helhed med hensyn til arkitektur, materialer og farver. Dette gøres for at sikre at området ved "knobskydning" og udbygninger ikke kommer til at fremstå rodet og usammenhængende.

Lokalplanen viderefører bestemmelserne for skiltning i vejledningen "DIT SKILT - BYENS ANSIGT" for tidligere Skjern Kommune. Vejledningen kan hentes på Ringkøbing-Skjern Kommunes hjemmeside: <http://www.rksk.dk/skiltning-på-facader-8289.aspx>.

Trafik og veje

Da der er tale om et eksisterende erhvervsområde er der ikke ændret på vejadgang og vejudlæg. Der fastsættes bestemmelse for etablering af parkering iht. de gældende parkeringsnormer i Ringkøbing-Skjern kommune. Da der er tale om et eksisterende næsten fuldt udbygget erhvervsområde er det alene ved nybyggeri eller ændret anvendelse den nye parkeringsnorm bliver aktuel.

Beplantning

Syd for lokalplanområdet ligger Kirkeå samt en række naturområder. Som afgrænsning mellem byen/naturområderne skal der fastholdes et beplantningsbælte i lokalplanens sydlige afgrænsning.

Miljø

Lokalplanområdet ligger indenfor et område udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde, derfor skal områder, hvor der kan være risiko for spild af forurenende stoffer, etableres med tæt belægning med mulighed for opsamling af regnvand. Der kan desuden i særlige tilfælde blive stillet krav om etablering af beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer (kravet stilles i forbindelse med en miljøgodkendelse iht. Miljøbeskyttelsesloven).

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Detailhandel

Området er jf. Kommuneplan 2013-2025 udlagt til butikker med pladskrævende varegrupper.

Definitionen på butikker med pladskrævende varegrupper er butikker, der alene forhandler: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer,

tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Definitionen er fastlagt i Planloven og vil således kunne ændres med Planloven. Lokalplanen giver mulighed for de nævnte varegrupper - undtagen møbler.

Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikker til pladskrævende varegrupper indenfor lokalplanområdet, fastlægges til 4.000 m².

Den enkelte butiks areal må ikke overstige 1.000 m².

Til beregning af butiksarealet medregnes ikke personalefaciliteter med et areal op til 200 m².

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at etablere mindre butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionsbygninger. Etagearealet til disse butikker må ikke overstige 200 m².

Muligheden for at etablere butikker i lokalplanområdet vil ikke have nogen negative trafikale konsekvenser, idet lokalplanområdet ligger ved Ringvejen, hvor der er gode adgangsforhold.

Den eksisterende butik "Skjern Tæpper aps" er beliggende på hjørnet af Ringvejen og Nykærsvej. Butikken er etableret i 1975, og med udvidelser foretaget i 1985 har den et butiksareal på ca. 1.500 m². Tæpper og gardiner er ikke omfattet af definitionen for "pladskrævende varegrupper", men iht. planlovens § 5r kan den pågældende butik oprettholdes som lovligt bestående og fremover anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af Byrådet den 17. september 2013 og forventes offentliggjort ultimo 2013.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 39er048. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Redegørelse

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at supplere rammebestemmelserne, således at der bliver mulighed for etablering af service og fastfood restaurant mv.

Kommuneplantillæg 10 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 62A for et område til erhvervsformål i Skjern by.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 356 ophæves lokalplan 62A i sin helhed.

Lokalplan nr. 99 Skiltning i Skjern

Lokalplan nr. 99 fastholdes.

Miljøforhold

Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmekforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger, i lighed med størstedelen af Skjern By, indenfor et område udpeget som nitratfølsom indvindingsområde og indsatsområde mht. nitrat.

Der kan derfor ikke etableres nye grundvandstruende virksomheder i området, dvs. virksomheder eller anlæg, hvor der oplagres, håndteres eller anvendes mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter. Hvorvidt en virksomhed er grundvandstruende vil bero på en konkret vurdering i de enkelte tilfælde.

Planen stiller desuden krav om, at der ved nybyggeri/anvendelse, hvorfra der kan være fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet, skal etableres fast belægning med mulighed for opsamling af regnvand, samt i særlig tilfælde etableres beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer. Det vurderes, at lokalplanens realisering derfor ikke vil forøge risikoen for forurening af grundvandet, tværtimod strammer lokalplanen bestemmelserne til sikring af grundvandet ift. den gældende plan.

Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet er der registeret jordforurening på vidensniveau 1 og 2 iht. jordforureningsloven (Lov om forurennet jord nr.282 af 22.marts 2007), se *Bilag 2*.

I henhold til jordforureningslovens §50a er lokalplanområdets øvrige arealer omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurennet.

Hvis der skal foretages bygningsændringer eller arealanvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger af arealet ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man foretager bygningsændringer eller ændrer anvendelsen af det kortlagte areal.

Flytning af jord væk fra hele lokalplanområdet, dvs. både kortlagte arealer og områder omfattet af områdeklassificeringen, skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelsel.

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.

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

Varmeværk

Baggrunden for lokalplanen er bl.a. et ønske om etablering af et flisfyret varmeværk i tilknytning til det eksisterende kraftvarmeværk.

Nogle af de gener der kan være forbundet med disse værker er støj, herunder lavfrekvent støj, samt støv, transport og luftforurening.

Anlægget er screenet iht. VVM-bekendtgørelsen. Det vurderes, at påvirkningen som følge af projektet er minimal, og at projektet således ikke er VVM-pligtig.

Anlægget er desuden godkendelsespligtigt iht. Miljøbeskyttelsesloven. I forbindelse med miljøgodkendelsen kan der stilles krav til virksomhedens indretning og drift, for at sikre at varmeværket kan overholde støj- og andre miljøkrav.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Eksisterende boliger bevirker, at de nærmestliggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning.

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.riskmus.dk.

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

Redegørelse

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

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 for at vurdere om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk.2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Plan, udvikling og kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Konklusion

Med baggrund i nedenstående vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der skal fastsættes vilkår til etablering af varmeværk således at det sikres at krav til støj, herunder lavfrekvent støj, samt emissioner og støv overholdes.

Der fastsættes bestemmelser i lokalplanen til sikring af grundvandet, herunder i anvendelsesbestemmelserne, etablering af fast belægning samt hvilke særlige hensyn der skal tages til sikring af grundvandet. Da der er tale om et eksisterende erhvervsområde er dette en skærpelse ift. den gældende plan, og dermed en positiv faktor.

Derudover knytter de mulige negative konsekvenser af planens realisering sig hovedsagligt til midlertidige gener ved opførsel af byggerier.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

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 (se Færdselslovens § 100).

Vejdirektoratet:

Der kan ikke uden tilladelse fra Vejdirektoratet etableres overkørsel nærmere Ringvejen end 50 m.

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, vandledninger, 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 gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Inden for lokalplanområdet er der tinglyst følgende deklarationer med oversigtsarealer ved tilslutning af Kærvej til Østergade, ved tilslutning af Farverivej og Nykærsvej til Ringvejen samt af Nykærsvejs tilslutning til Kærvej. Oversigtsservitutterne respekteres i lokalplanen.

Matr.nr. 2f, Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 07.11.1968/5228-59

Titel: Dok om oversigt mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Matr.nr. 2aa, 2bc og 2u Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 20.03.1971/1472-59

Titel: Dok om oversigt mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Matr.nr. 2ac og 2bq Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 20.03.1971/1473-59

Titel: Dok om oversigt mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Redegørelse Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

Matr.nr. 2ag, 2k og 2q Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 29.08.1973/7604-59

Titel: Dok om oversigt mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Derudover er der tinglyst følgende deklarationer med ledningsanlæg. Deklarationerne skal respekteres eller omlægges ifm. byggeri og andre anlæg i området.

Udover nedenstående er der på matr.nr. 2f Engsig, Skjern Jorder placeret utinglyste ledningsanlæg på den del, der tidligere var offentligt vejareal.

Matr.nr. 2æ Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 28.06.1973/2659-59

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Matr.nr. 2af Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 21.06.1974/6603-59

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Matr.nr. 2ae Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 29.11.1974/1250159

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Matr.nr. 2ad, 2r og 2æ Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 05.01.1989/180-59

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune

Matr.nr. 2ad og 2k, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 09.07.1991/5601-59

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv

Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord

Matr.nr. 2r Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 22.01.1996/1887-59

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv

Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord

Følgende deklarationer indenfor lokalplanområdet er ikke i strid med lokalplanen.

Matr.nr. 2f Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 04.04.1978/4868-59

Titel: Dok om bygning mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune og ejer af matr.nr. 2u Engsig, Skjern Jorder.

Byggeretligt skel. Respekteres.

Matr.nr. 2u Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 01.12.1986/17240-59

Titel: Dok om vejskilt mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune.

Placering af vejskilt på ejendommen. Respekteres.

Matr.nr. 2bc og 2u Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 02.03.1999/4459-59

Titel: Dom om opstilling af pylonskilt mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune.

Matr.nr. 2bc Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 17.03.1999/5587-59

Titel: Dok om tankanlæg mm samt forkøbsret

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 2u Engsig, Skjern Jorder.

Privat tilstandsservitut vedr. anvendelsen af tanken på hjørnet af Farverivej og Ringvejen, indeholder bl.a. bestemmelse om at det skal være ubemandet, uden servicestation med salg af produkter til biler samt kun til personbiler.

Servitutten er ikke i strid med lokalplanen.

Matr.nr. 2k Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 23.01.2003/1467-59

Titel: Lejekontrakt mellem Skjern Fjernvarmecentral og Telia Mobile.

Påtaleberettiget: Telia Mobile.

Placering af mobilantenne på skorsten. Ikke i strid med lokalplanen.

Matr.nr. 2f og 2s Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 19.12.2005/26299-59

Titel: Vejret mv for 2ae

Påtaleberettiget: Ejer af matr.nr. 2ar Engsig, Skjern Jorder.

Vejret for matr.nr. 2ae Engsig, Skjern Jorder i østlige skel af matr.nr. 2s og mindre del på nr. 2f, fra Farverivej til Nykærsvej. Respekteres.

Redegørelse

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

Matr.nr. 2k Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 14.04.2009/3703-59

Titel: Lejeaftale med Sonofon A/S.

Påtaleberettiget: Sonofon A/S.

Placering af mobilantenne. Ikke i strid med lokalplanen.

Følgende deklaration aflyses. Deklarationen omhandler hegn i skel mellem erhvervsområdet og det rekreative areal ved Kirkeå. Deklarationen er ophævet på øvrige matrikler, ifm. vedtagelsen af lokalplan nr. 62.

Ophæves derfor ligeledes på matr.nr. 2ab med lokalplan 356.

Matr.nr. 2f Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 08.02.1972/8331-59

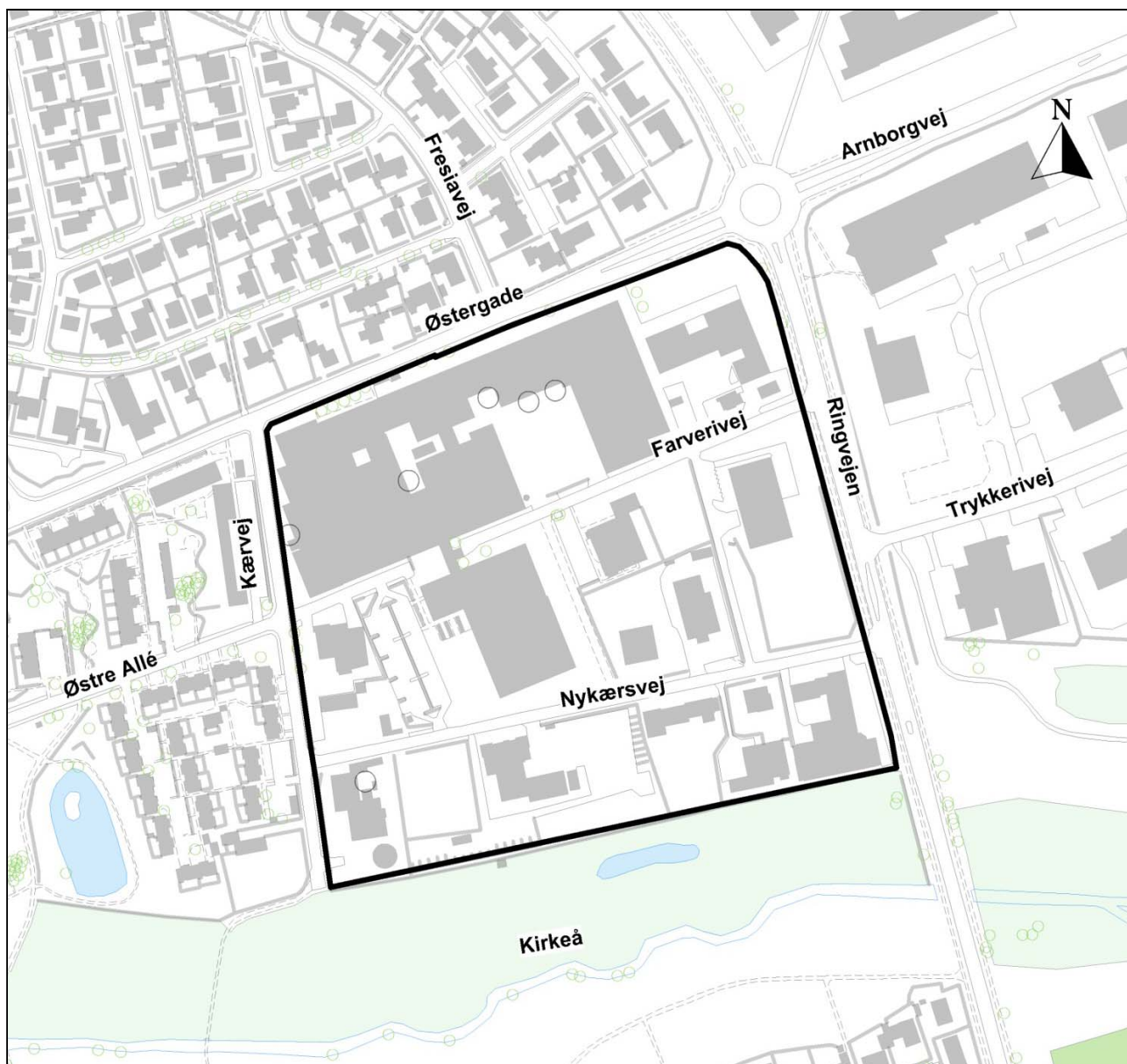
Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse 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 Plansystem 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 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 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området kan anvendes til erhvervsformål, større tekniske anlæg samt butikker med pladskrævende varegrupper,

at området får vejadgang fra Ringvejen og Kærvej

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 2aa, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ak, 2ao, 2bc, 2bq, 2f, 2k, 2l, 2q, 2r, 2s, 2u, 2y, 2z og 2æ, samt offentligt vejareal "7000ah", "7000ai" og "7000bk" Engsig, Skjern Jorder.

samt alle parceller eller delnumre, der efter den 08.07.2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanen opdeles i delområde A og B som vist på *Bilag 1 og 3*.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse, delområde A

Delområde A, som vist på *Bilag 1 og 3*, må kun anvendes til erhvervsformål og større tekniske anlæg med miljøklasse max. 3, dog max. 4 hvis afstand eller gener mv. ved boliger kan overholdes.

Inden for området må der kun opføres og udføres erhverv med en begrænset forurening såsom:

- Mindre industri
- Entreprenør- og oplagsvirksomhed
- Transportvirksomhed
- Værksted- og håndværksvirksomhed
- Lagervirksomhed

Som udgangspunkt må der kun opføres max. klasse 3 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere virksomheder med max. miljøklasse 4, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støj-dæmpning, rensning mv. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 3 virksomheder eller, hvis afstanden fra virksomheden til nærmeste bolig er mindst 100 m.

Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 50 meter, klasse 4 med en anbefalet mindste afstand på 100 m.

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern

- Engroshandel
- Service
- Butikker der forhandler pladskrævende varegrupper.
- Butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomhed.
- Benzinsalg
- Fastfood restaurant o.lign. (se § 3.7)

Se §§ 5.9 og 5.10 vedr. butiksarealer.

Inden for området må der desuden opføres større tekniske anlæg såsom fjernvarmewærk, kraftvarmewærk o.lign.

3.2. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner.

3.3. Inden for området må der ikke etableres dagligvarebutikker.

3.4. Anvendelse, delområde B

Delområde B, vist på *Bilag 1 og 3*, må kun anvendes til erhvervsformål med miljøklasse max. 3.

Inden for området må der kun opføres og udføres erhverv med en begrænset forurening såsom:

- Ikke generende produktionsvirksomhed
- Transportvirksomhed
- Værksted- og håndværksvirksomhed
- Lager virksomhed
- Engroshandel
- Service
- Butikker der forhandler pladskrævende varegrupper.
- Butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomhed.
- Fastfood restaurant o.lign. (se § 3.7)

Se §§ 5.9 og 5.10 vedr. butiksarealer.

3.5. Inden for området må der opføres eller indrettes en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

3.6. Inden for området må der ikke etableres dagligvarebutikker.

3.7. Fastfood restauramt o.lign, begge delområder

Der må kun etableres fastfoodrestaurant o.lign. på

Der gives med bestemmelsen mulighed for etablering

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

ejendomme med facade mod Ringvejen og Østergade.

Der må kun etableres restauranter indenfor følgende kategorier: fast-food, drive-in, grill bar/-kiosk, "take away" o.lign.

Hvis der etableres udendørs side-/opholdsareal, skal denne placeres og afskærmes således at kunderne ikke generes af støj, lugt eller andre gener fra de omkringliggende virksomheder.

3.8. Generelt, begge delområder

Der må ikke etableres nye grundvandstruende virksomheder indenfor lokalplanområdet.

Der kan gives tilladelse til udvidelse af eksisterende virksomheder indenfor området, selvom virksomheden/udvidelsen kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, når der etableres særlige foranstaltninger til sikring af grundvandet.

af den type fastfoodrestauranter, der primært betjener trafikanter langs de større veje, omkringliggende arbejdspladser o.lign. Der gives med bestemmelsen ikke mulighed for at etablere værtshuse, diskoteker, restauranter o.lign., der oftest hører til i bymidten, ferie-/fritidsområder mv.

Grundvandstruende virksomheder er virksomheder eller anlæg, hvor der oplagres, håndteres eller anvendes mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter. Hvorvidt en virksomhed er grundvandstruende vil bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

Eventuelle vilkår om etablering af særlige foranstaltninger vil ske iht. Miljøbeskyttelsesloven.

4. Udstykning

4.1. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 1.500 m².

4.2. Udstykning til mindre tekniske anlæg

Ejendomme til mindre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom transformerstationer, pumpestationer o.lign., kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Byggelinier

Der pålægges byggelinier mod vejskel som vist på Bilag 3.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end

- 5,0 m. fra vejskel mod Farverivejs sydlige side, Nykærsvej og Kærvej
- 6,0 m. fra vejskel mod Østergade
- 10 m. fra vejskel mod Ringvejen.

Udover lokalplanens bestemmelser om placering af bygninger og anlæg er der tinglyst en række servitutter med ledningsanlæg og servitútbælter. Disse servitutter skal ligeledes respekteres eller ledningsanlægene skal flyttes.

Se afsnittet "Servitutter" side 10 i Redegørelsesdelen.

Arealet mellem byggelinie og vejskel, må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern

5.2. Oversigtsarealer

Der pålægges oversigtsarealer ved vejtilslutninger i princippet som vist på Bilag 3.

Uanset oversigtarealernes placering på Bilag 3 vil oversigtsarealer afstande i den konkrete situation blive regnet iht. vejreglerne.

Farverivej mod Ringvejen: 15 x 90 m.

Nykærvej mod Ringvejen: 15 x 90 m.

Kærvej mod Østergade: 15 x 90 m.

Nykærvej mod Kærvej: 15 x 60 m.

Farverivej mod Kærvej: 15 x 15 m.

Inden for oversigtsarealerne må der ikke etablering anlæg, beplantninger mv. med en højde der overstiger 0,8 m.

5.3. Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres parrallet med eller vinkelret på vejskel.

5.4. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 50 for den enkelte ejendom.

5.5. Bygningshøjde

Højde maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Der kan dog tillades en bygningshøjde på 15 m hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.

5.6 Kraftvarmeværk

Følgende særlige bestemmelser gælder for etablering af tekniske anlæg til kraftvarmeværk, varmeværk o.lign.

Bebyggelse kan opføres med en max. højde på 15 m, når hensyn til anlæggets funktion gør det nødvendigt.

Skorstene kan etableres med en højde på max. 40 m., dog kan der gives tilladelse til en større højde, hvis miljømæssige forhold e.lign. nødvendiggør det.

Akkumuleringstank e.lign. kan etableres med en højde på maks. 21 m. og med et grundareal på maks. 200 m².

5.7. Afstand til naboskel

Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m.

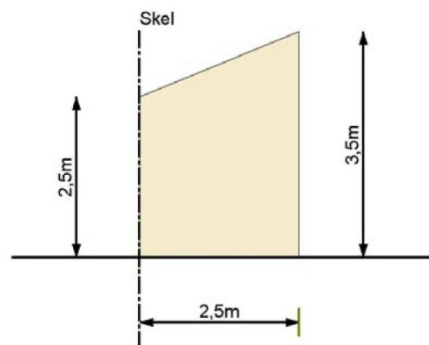
Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykørsvej, Skjern

5.8. Mindre, sekundære bygninger

Udenfor byggelinierne, vist på Bilag 3, kan garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål opføres i eller nærmere naboskel end 2,5 m, når længden i naboskel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m. Højden i skellet må ikke overstige 2,5 m.



Skitse: Opførelse af mindre, sekundære bygninger

5.9. Butiksarealer

Det samlede areal til butiksformål til pladskrævende varegrupper indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 4.000 m².

5.10. Inden for området må etageareal, der anvendes til butiksformål til butikker til pladskrævende varegrupper ikke overstige 1.000 m² pr. butik.

Inden for området må etageareal, der anvendes til butiksformål til salg af egne produkter ikke overstige 200 m² pr. butik.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal inden for hver ejendom fremstå ensartet med hensyn til arkitektur, materialer og farver.

6.2. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som blank mur af tegl.

Dog kan bygninger eller bygningsdele fremstå pudset, vandskuret el.lign. eller af glas, beton, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader, træ eller zink, når forhold vedr. arkitektur eller virksomhedsforhold taler for det.

Ved maling af bygningsdele må kun anvendes farver dannet af hvidt og sort eller dæmpede farver. Til vinduer, døre o.lign. mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern

6.4. Større skorstene, akkumuleringsstank mv

For større skorstene, akkumuleringsstank o.lign. bygninger til tekniske anlæg gælder følgende særlige regler.

En høj bygning vil syne lavere, ved at give den en mørk farve ved jorden og gradvis gøre den lysere mod toppen.

Ydervægge må kun opføres i ikke reflekterende materiale og holdes i afdæmpede farver.

6.5. Tage

Tage med skrå tagflade skal fremstå i sorte, grå, brune eller røde farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

6.6. Skiltning

For skiltning og reklamering indenfor lokalplanområdet gælder retningslinier nr. 19-36, 52-68 og 69-77 i Lokalplan nr. 99 for skiltning i Skjern.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning.

6.6. Solfangere / solceller

Solfangere/solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Bestemmelsen gælder også for solfangere/solceller placeret på garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser o.lign.

Solfangere/solceller skal etableres parrallet med tagfladen.

Ved etablering af solfangere/solceller på flade tage skal der søges byggetilladelse.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, tilsåning med græs el.lign. gives et ordentligt udseende.

Arealer der ikke befæstes eller beplantes skal tilsås med græs.

Arealer mellem byggelinie, vist på Bilag 3, og vejskel må ikke anvendes til oplag, gårdsplads, arbejdsareal e.lign. Arealet kan dog anvendes til opholdsareal e.lign.

7.2. Udendørs oplag og udstilling

Udendørs oplagspladser o.lign. skal afskærmes med levende eller fast hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig veje og naboejendomme.

Udendørs udstilling må kun finde sted, når udstillingen er forenelig med et ordentligt og ryddeligt udseende.

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærvej, Skjern

Udendørs udstilling må ikke foregå mellem vej-skel og byggelinie vist på *Bilag 3*.

7.3. Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et 2 m. bredt beplantningsbælte, som vist på *Bilag 3*.

Beplantningsbæltet skal bestå af stedsegrønne træer og buske.

Beplantningsbæltet er etableret iht. gældende lokalplan 62A. Vedligeholdelsen af beplantningsbæltet påhviler de enkelte grundejere.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ringvejen og Kærvej som vist på *Bilag 3*.

Der ændres ikke på de eksisterende vejudlæg indenfor lokalplanområdet til Farverivej og Nykærvej. Se §5.2 vedr. oversigtsarealer ved vejtilslutninger.

8.2. Overkørsel

Overkørsel til den enkelte ejendom må kun ske fra Kærvej, Nykærvej og Farverivej.

Hvis der etableres overkørsel til Nykærvej eller Farverivej nærmere Ringvejen end 50 m. skal der indhentes tilladelse fra Vejdirektoratet.

Der må ikke etableres overkørsel til Ringvejen. Der må ikke etableres nye overkørsler til Østergade.

Der kan etableres udkørsel for personbiler fra matr.nr. 2f Engsig, Skjern Jorder til Østergade tættest ved Kærvej. Placering aftales nærmere med Ringkøbing-Skjern Kommunes vejafdeling.

8.3. Parkering

Etablering af parkeringspladser skal ske efter bestemmelserne i de til hver tid gældende "Retningslinier for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune", p.t. min.

- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal,
- 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² lagerareal
- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² salgsareal.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

Transformere, pumpestation el.lign. kan etableres inden for lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.4. Spildevand

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

10. Miljø

10.1. Miljøklasse, delområde A

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse max. 3, dog max. 4 hvis afstand eller gener mv. ved boliger kan overholdes.

Som udgangspunkt må der kun opføres max. klasse 3 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere virksomheder med max. miljøklasse 4, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støj-dæmpning, rensning mv. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 3 virksomheder eller, hvis afstanden fra virksomheden til nærmeste bolig er mindst 100 m.

Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 50 meter, klasse 4 med en anbefalet mindste afstand på 100 m.

10.2. Miljøklasse, delområde B

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse max. 3.

10.3. Støj fra erhverv

Virksomheder, varmeværker mv. skal overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser, inkl. lavfrekvent støj, ved naboskel.

10.4. Grundvandsbeskyttelse

På områder, hvor der kan være risiko for spild af forurenende stoffer, skal der etableres tæt belægning med mulighed for opsamling af regnvand.

Der kan desuden i særlige tilfælde blive stillet krav om etablering af beskyttelsesforanstaltninger

Kravet om særlige foranstaltninger stilles i forbindelse med en miljøgodkendelse iht. Miljøbeskyttelseslo-

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

og overvågningssystemer.

ven.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering iht. 8.3.

12.2. Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

12.3. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det separatkloakerede spildevandssystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 62A

Lokalplan nr. 62A for et område til erhvervsformål i Skjern By aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplan 356.

Lokalplan 99, Skiltning i Skjern, fastholdes med sit nu værende omfang.

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Følgende deklaration aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplan 356.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige servitутten aflyst efter den endelige vedtagelse af lokalplan 356.

Matr.nr. 2f Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst/løbenummer: 08.02.1972/8331-59

Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke ud-

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

nyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern

Vedtagelsespåtegning.

Foreløbig vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 23. september 2013.



Ole Kamp
Formand for
Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 7. januar 2014.



Ole Kamp
Formand for
Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard
Fagchef

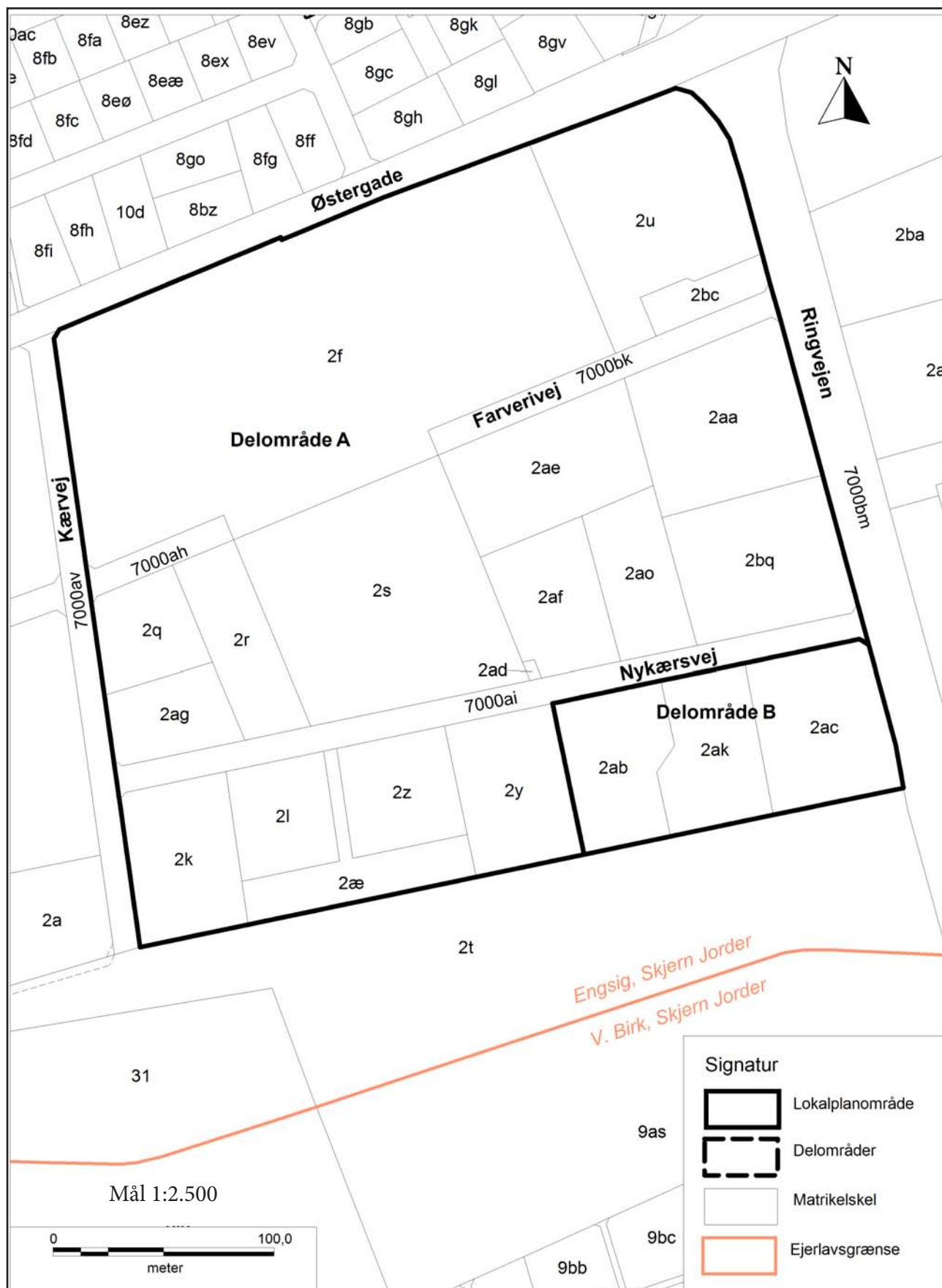
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 17. januar 2014.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 356

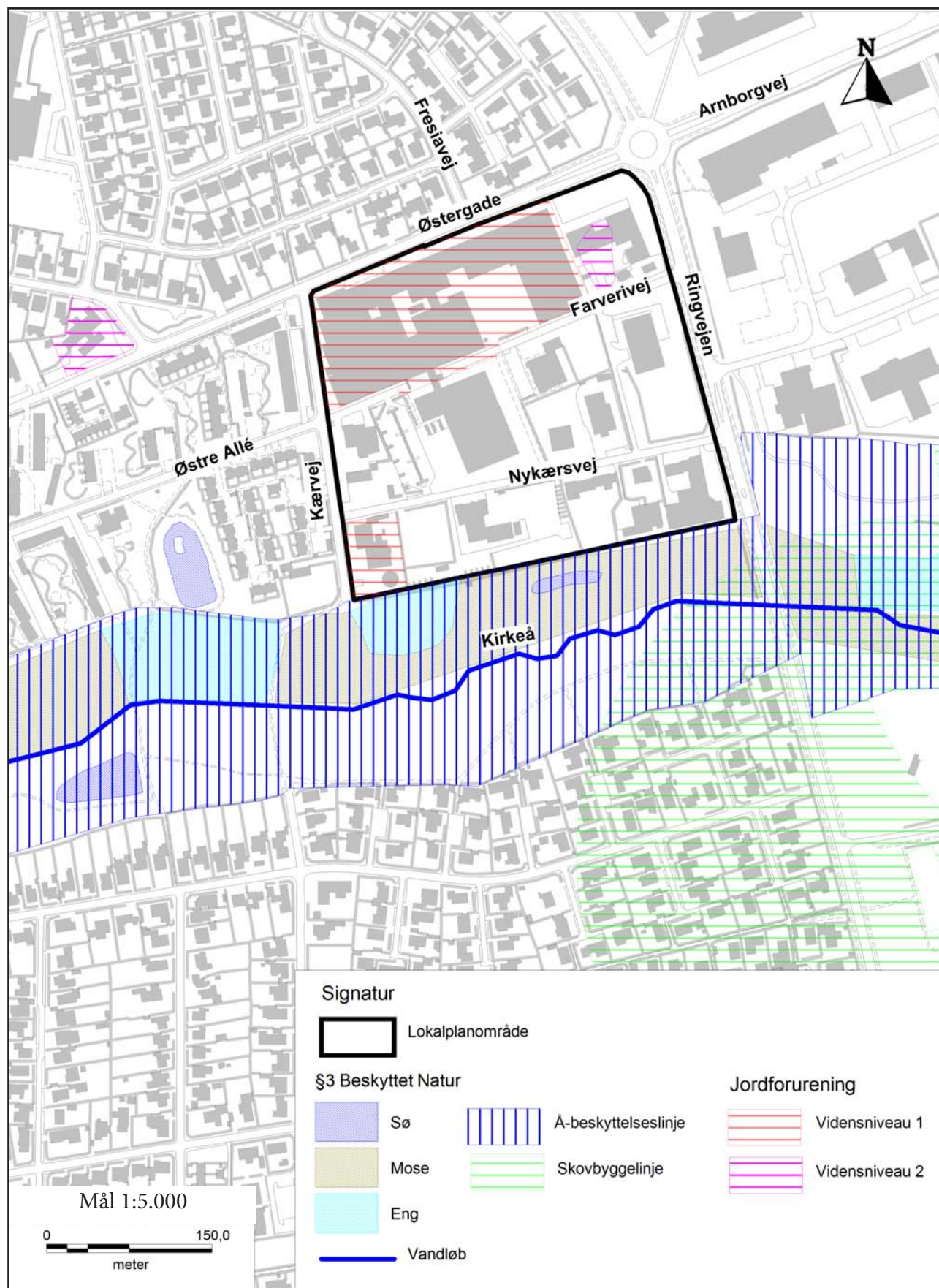
Erhvervsområde ved Farverivej og Nykørsvej, Skjern



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykørsvej, Skjern



Arealanvendelseskort: Bilag 3

Lokalplan 356

Erhvervsområde ved Farverivej og Nykørsvej, Skjern

