

Lokalplan nr. 442

for et område til erhvervsformål
ved Hovervej, Hee



@Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

9. april 2019



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

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

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser ortofoto med lokalplanens afgrænsning.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Miljøforhold	9
Miljøvurdering	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
Servitutter	11

Planbestemmelser

Indledning	13
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	14
4. Udstykning	15
5. Bebyggelsens placering og omfang	15
6. Bebyggelsens udseende	16
7. Ubebyggede arealer	17
8. Veje, stier og parkering	17
9. Tekniske anlæg	18
10. Miljø	18
11. Grundejerforening	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	19
13. Lokalplan og byplanvedtægt	19
14. Servitutter	19
15. Retsvirkninger	19
Forslag til lokalplan	21
Endelig lokalplan	21
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	21

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsskitse	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 overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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

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

Kortbilag, der består af:

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

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

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

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

Øvrige bilag kan være kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og

anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i 4 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

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

Den endelige vedtagne lokalplan

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

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

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

Kommuneplantillæg nr. 2613

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.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens baggrund og formål

Vestjyllands Andel ønsker at opføre en ny lagerhal med et samlet areal på ca. 1.300 m² til opbevaring af korn- og foderstof i forbindelse med deres produktion. Lagerhallen ønskes opført i tilknytning til virksomhedens eksisterende anlæg i Hee.

Ved opførelse af hallen sker der en omlægning af vejadgangen til virksomheden, hvor overkørsel til Hovervej lukkes og der etableres ny overkørsel til Holstebrovej.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 4. september 2018, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til blandet bolig- og erhvervsformål.

Redegørelse

Lokalplan nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på ca. 2.300 m², og ligger centralt i Hee by nord for Hovervej. Området er rammelagt i kommuneplanen, og ligger lige som det meste af Hee by i landzone.

Området er en del af en eksisterende korn- og foderstofvirksomhed, Vestjyllands Andel. Virksomhedens produktionsbygninger ligger nord for lokalplanområdet.

Virksomheden har i dag vejadgang fra Hovervej. Tung trafik kører flere gange dagligt fra Hovervej gennem lokalplanområdet for at blive lastet ved korn- og foderstofvirksomhedens lager- og produktionsbygninger nord for lokalplanområdet.

Den østlige del af lokalplanområdet anvendes som parkerings- og adgangsareal for korn- og foderstofvirksomheden.

I den vestlige del af lokalplanområdet står en administrationsbygning fra 1915, med stilen Bedre Byggeskik. Bygningen har en middel bevaringsværdi på 5 og ønskes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen.



Gadeforløb – Hovervej



Vestjyllands Andel – set fra Hovervej



Eksisterende administrationsbygning, der nedrives.



Vejforløb – Hovervej, der i dag er belastet med en del tung trafik.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Hovervej. Bebyggelsen langs Hovervej består hovedsageligt af boliger. Vejforløbet er tydeligt med tæt bebyggelse, der ligger med facader mod og parallelt vejen.

Området er præget af mange bevaringsværdige bygninger, som dog er med lav bevaringsværdi. Bebyggelsen er fortrinsvist opført i røde mursten og med røde valmede tage i 1½-2 etager, dog med enkelte bygninger i både 1 og 2½ etager.

Nord for lokalplanområdet ligger korn- og foderstofvirksomhedens produktionsbygninger.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen muliggør placering af ca. 1.300 m² ny bebyggelse med en facade, der ligger parallelt med Hovervej, ligesom den øvrige bebyggelse

Redegørelse

Lokalplan nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee

langs vejen. Til dette formål udlægger lokalplanen et byggefelt, som fylder det meste af lokalplanområdet, dog med mulighed for etablering af en sti langs med områdets østlige afgrænsning.

Anvendelse

Der åbnes mulighed for at anvende området til erhvervsformål i form af lagerfaciliteter.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres inden for udlagt byggefelt mindst 15 m fra eksisterende produktionsbygninger nord for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal så vidt muligt udfylde byggefeltet i øst-vestlig retning, således at bebyggelsen kommer til at afskærme boliger syd for lokalplanområdet for støj fra korn- og foderstofvirksomheden.

Ny bebyggelse skal desuden opføres i facadebyggelinje, således at Hovervejs klare vejforløb fastholdes. Bebyggelsen kan opføres i op til 9,5 m, hvilket ikke adskiller sig væsentlig fra eksisterende bebyggelse i 2½ etage øst for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal udføres i røde teglsten og med rødt, valmet tag, således at bebyggelsen indpasses i den eksisterende, bevaringsværdige bygningsmasse langs Hovervej.

Trafik

Adgangen til lagerfaciliteterne skal fremover ske fra den eksisterende korn- og foderstofvirksomhed nord for lokalplanområdet. Lokalplanen forudsætter således en ændring og udbygning af eksisterende overkørsel fra korn- og foderstofvirksomheden til Holstebrovej.

Flytning af vejadgangen til lokalplanområdet udføres af hensyn til at flytte den tunge trafik fra Hovervej midt i byen til Holstebrovej i udkanten af byen. Holstebrovej har større kapacitet til den tunge trafik, og med flytningen af vejadgangen til Holstebrovej kan trafikstøjen på Hovervej og i lokalplanområdets umiddelbare nærhed nedbringes. Porte må derfor udelukkende etableres på bygningens nordside.

Miljø

Korn- og foderstofvirksomheder er omfattet af miljøklasse 6. Lokalplanområdet giver udelukkende mulighed for etablering af lagerfaciliteter af hensyn til boliger i nærområdet.



Illustration af den kommende bebyggelse – set fra vest mod øst – ved Hovervej



Illustration af den kommende bebyggelse – set fra øst mod vest – ved Hovervej.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

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

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

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Hindø – der er beliggende ca. 1,3 km fra planområdet. Derfor vurderes det, at projektet ikke vil påvirke naturområdet negativt.

Habitatdirektivet

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet.

Området anvendes i dag til erhvervsformål, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde.

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

Nationale geologiske områder

Lokalplanområdet er udpeget som del af et nationalt geologisk interesseområde, et geologisk rammeområde og et værdifuldt geologisk interesseområde. Udpegningen skyldes, at området er del af Skovbjerg Bakkeø. Lokalplanområdet ligger i et allerede bebygget område, og lokalplanen åbner ikke mulighed for store terræændringer. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af det geologiske interesseområde.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Bevaringsværdige bygninger

Ringkøbing-Skjern Kommune har registreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår bl.a. af Kommuneatlas. Ifølge Kommuneatlas er der flere bevaringsværdige bygninger omkring lokalplanområdet.

Størstedelen af bebyggelsen langs Hovervej i Hee er registreret som bevaringsværdig. I kommuneatlassen opereres med 3 bevaringsniveauer: "Høj bevaringsværdi" omfatter bygninger med bevaringsværdi 1-3, "Middel bevaringsværdi" omfatter bygninger med

bevaringsværdi 4-6 og "Lav bevaringsværdi" omfatter bygninger med bevaringsværdi 7-9. Ingen bygninger langs Hovervej har høj bevaringsværdi, idet de registrerede bevaringsværdier ligger mellem 5-7.

For at sikre ny bebyggelses indpasning i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse langs Hovervej, fastsætter lokalplanen bestemmelser for ny bebyggelses udseende, herunder farve og materialevalg.

Inden for lokalplanens område ligger en administrationsbygning med byggestilen Bedre Byggeskik og en middel bevaringsværdi på 5. Denne bygning ønskes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Det er kun bygninger med en højere bevaringsværdi på 1-4, som Teknik- og Miljøudvalget skal give nedrivningstilladelse til. Teknik- og Miljøudvalget blev i dagsordenspunktet ved den politiske igangsætning af lokalplanarbejdet gjort opmærksom på, den planlagte nedrivning af bygningen.

Den tidligere administrationsbygning er opført i stilen Bedre Byggeskik. En byggestil som er karakteristisk for perioden 1910-1930, hvor stationsbyer som Hee oplevede en opblomstring. Der er flere eksempler på denne byggestil langs Hovervej. Administrationsbygningen er opført i 1915 og facaden mod gaden viser et fint eksemplar på byggestilen, men senere tilbygninger og nyere vinduer har betydet at bygningens arkitektoniske værdi og originalitet er blevet forringet. Det er Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at den konkrete bygning ikke har en tilstrækkelig bevaringsværdi til at berettiggende et nedrivningsforbud og dermed udarbejdelse af en bevarende lokalplan, som vil være nødvendigt for at kunne bevare bygningen.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 16be001, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet den maksimale bygningshøjde ønskes hævet fra 8,5 m til 9,5 m.

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

Kommuneplantillæg nr. 26 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsætter, at der skal etableres

parkeringspladser i forbindelse med erhvervsområder til lager over 1000 m² svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Dette krav fraviges i nærværende lokalplan, idet hele lokalplanområdet sammenlægges med erhvervsejendommen mod nord. Det vurderes, at der er tilstrækkelig parkering på erhvervsejendommen til, at virksomhedens parkering kan foregå på egen ejendom.

Kommuneplanens generelle rammebestemmelser fastsætter endvidere, at der skal til en bebyggelse udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Det er i forbindelse med nærværende lokalplan vurderet, at der ikke er behov for opholdsarealer, idet hele lokalplanområdet sammenlægges med erhvervsejendommen mod nord. Det vurderes, at der er tilstrækkeligt opholdsareal på erhvervsejendommen.

Kommuneplanen udpeger lokalplanområdet som til område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for rejsning af skov, hvorfor lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med denne udpegning.

Kommuneplanen udpeger lokalplanområdet som en del af et værdifuldt kulturmiljø. Udpegningen er en følge af J.C. Christensens hus. Iht. kommuneplanens retningslinje 2 for kulturarv og kulturmiljøer skal de kulturhistoriske interesser tillægges særlig opmærksomhed ved planlægning i disse områder. Der skal foretages en vurdering af, hvordan planlægningen for området skal tilrettelægges, så der ikke sker en forringelse af oplevelsen, kvaliteten og forståelsen af kulturmiljøet, og der skal vises særlige hensyn over for bevaringsværdier og bevaringsværdige sammenhænge. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelses indpasning i det eksisterende miljø, herunder for farve- og materialevalg. Ny bebyggelse vil desuden ikke blive opført i visuel tilknytning til J.C. Christensens hus. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning.

Kommunen udpeger lokalplanområdet som del af et område med specifik geologisk bevaringsværdi. Iht. kommuneplanens retningslinje 1 for geologi skal hensynet til geologien tillægges stor vægt inden for områder med nationale geologiske interesser, så landskabsformer og blottede profiler, som afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, bevares og beskyttes. Gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovplantning, terrænopfyldning og lignende, som slører eller ødelægger landskabets

dannelsesformer, skal undgås. Lokalplanområdet ligger i et allerede bebygget område, og lokalplanen åbner ikke mulighed for store terræændringer, og det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning.

Lokalplan nr. 04.054.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 04.054. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan 04.054, der er omfattet af denne lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående landzonetilladelse fra Byrådet.

Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan er udpeget til en specifik anvendelse, og hvor lokalplanen har fået "bonusvirkning". Bonusvirkningen medfører, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, som lokalplanens realisering ellers ville kræve. Med denne lokalplan kan området dermed udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der skal indhentes forudgående landzonetilladelse.

Miljøforhold

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI) og indsatsområder (IO).

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet anvendes i dag til erhvervsformål. Lokalplanen har til formål at åbne mulighed for ny bebyggelse, der ligeledes skal anvendes til erhvervsformål i form af lager. Det vurderes, at denne anvendelse ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af grundvandet i forhold til nuværende forhold.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt til et spildevandskloakeret område, hvor spildevand og regnvand løber i samme ledning

Redegørelse

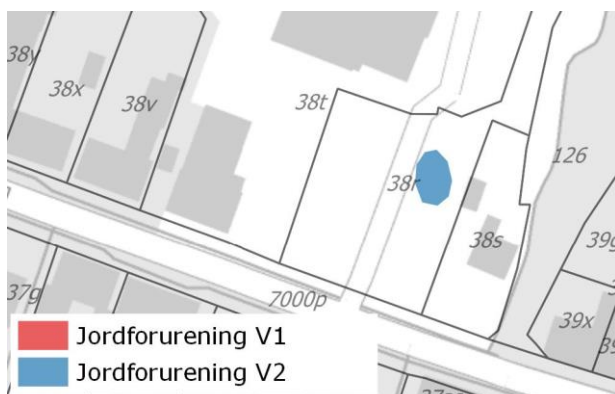
Lokalplan nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee

(fælleskloakering). Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt med jordforurening på Vidensniveau 2, hvilket betyder at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger på, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.



Jordforurening nær og inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens realisering forudsætter ikke oprensning af jordforureningen, idet den fremtidige anvendelse fortsat vil være erhvervsformål i form af lagerbygning.

Opførelse af ny bebyggelse, ændring af grundens anvendelse, gravearbejde mv. på forurenede jord kan kræve tilladelse iht. Jordforureningslovens § 8.

Hele lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering med krav om analyser i henhold til Jordforureningslovens § 50a (BEK nr. 895 af 3. juli 2015). Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede.

Dette betyder, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Se <http://www.rksk.dk/erhverv/selvbetjening-erhverv>.

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

Opsamling af affald, affaldssortering mv. skal ske på egen ejendom i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes affaldsregulativ.

Støj

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af erhverv i form af en lagerbygning. Lagerbygningen skal udføres således, at der kun kan ske adgang til bygningen fra nord, hvorfor der ikke laves portåbninger mv. mod øst, vest og syd. Dermed vil portåbninger udelukkende blive orienteret mod det eksisterende erhverv mod nord, og ikke mod boliger i nærområdet. Al om- og indpakning vil ske inde i bygningen, og bygningen vil ikke blive anvendt til produktion. Lagerbygningen opføres med en beliggenhed og i materialer som medfører en støjdæmpende virkning i forhold til omgivelserne. Som følge af disse forhold vurderes det, at støjpåvirkningen på de omkringliggende boliger ikke vil være væsentlig.

Der må påregnes mindre støjgener fra lageret i forhold til transport til lagerbygningen fra erhvervsområdet mod nord. Da vejadgangen til planområdet omlægges – overkørslen til Hovervej lukkes og der etableres vejadgang via Holstebrovej – vil der ske en reduktion af tung trafik gennem Hee by samt gennem lokalplanområdet fra Hovervej. Dermed vil der formodentlig ske en reduktion i form af den nuværende trafikstøj gennem byen og ved boligerne på Hovervej.

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.

Korn- og foderstofvirksomheder er omfattet af miljøklasse 6. Lokalplanområdet giver udelukkende mulighed for etablering af lagerfaciliteter af hensyn til boliger i nærområdet. Lokalplanen åbner derfor kun mulighed for etablering af virksomhed inden for miljøklasse 1-3.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

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

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

En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforslag for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

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

1. være omfattet af lovens bilag 1 og 2
2. kunne påvirke et udpeget internationalt

3. naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Screening af lokalplanforslaget

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

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som bilag i forslag til nærværende lokalplan.

Med baggrund i screeningen vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen vurderes ikke at medføre væsentlig indvirkninger på miljøet.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Vejdirektoratet

Lokalplanen forudsætter, at der etableres vejadgang fra Holstebrovej over eksisterende erhvervsjendom. Vejadgangen fra Holstebrovej skal ske via eksisterende overkørsel på matr.nr. 38t. Ændring af eksisterende overkørsel kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan

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

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

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

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

Matr.nr. 38r, Den Mellemste Del, Hee.

Tinglyst: 11.09.1984.

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 38t, 38r og 38s.

Tinglyst: 14.03.1986.

Titel: Dok om forbud mod at drive købmands- eller døgnkiosk mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af henholdsvis matr.nr. 38r og 38ai.

Tinglyst: 27.01.1997.

Titel: Dok om etablering af detailsalgslanlæg mv.

Påtaleberettiget: Oliebranchens Miljøpulje

Tinglyst: 27.02.1997.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: El-selskabet.

Tinglyst: 17.01.2007

Titel: Lokalplan nr. 04.054.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 38t, Den Mellemste Del, Hee.

Tinglyst: 16.08.1937.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: BaneDanmark

Tinglyst: 13.04.1945.

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 38a og 38au

Tinglyst: 16.01.1954.

Titel: Afvandingskommissionskendelse.

Påtaleberettiget: Kendelse
Landvæsenskommissionen

Tinglyst: 20.05.1957.

Titel: Dok om afvanding mv.

Påtaleberettiget: Kendelse

Landvæsenskommissionen

Tinglyst: 15.01.1964.

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Tinglyst: 02.09.1969.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: BaneDanmark

Tinglyst: 25.11.1975.

Titel: Dok om byggelinier mv.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Tinglyst: 04.05.1981.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 38ap

Tinglyst: 11.09.1984.

Titel: Dok om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 38t, 38r og 38a

Tinglyst: 05.01.1995.

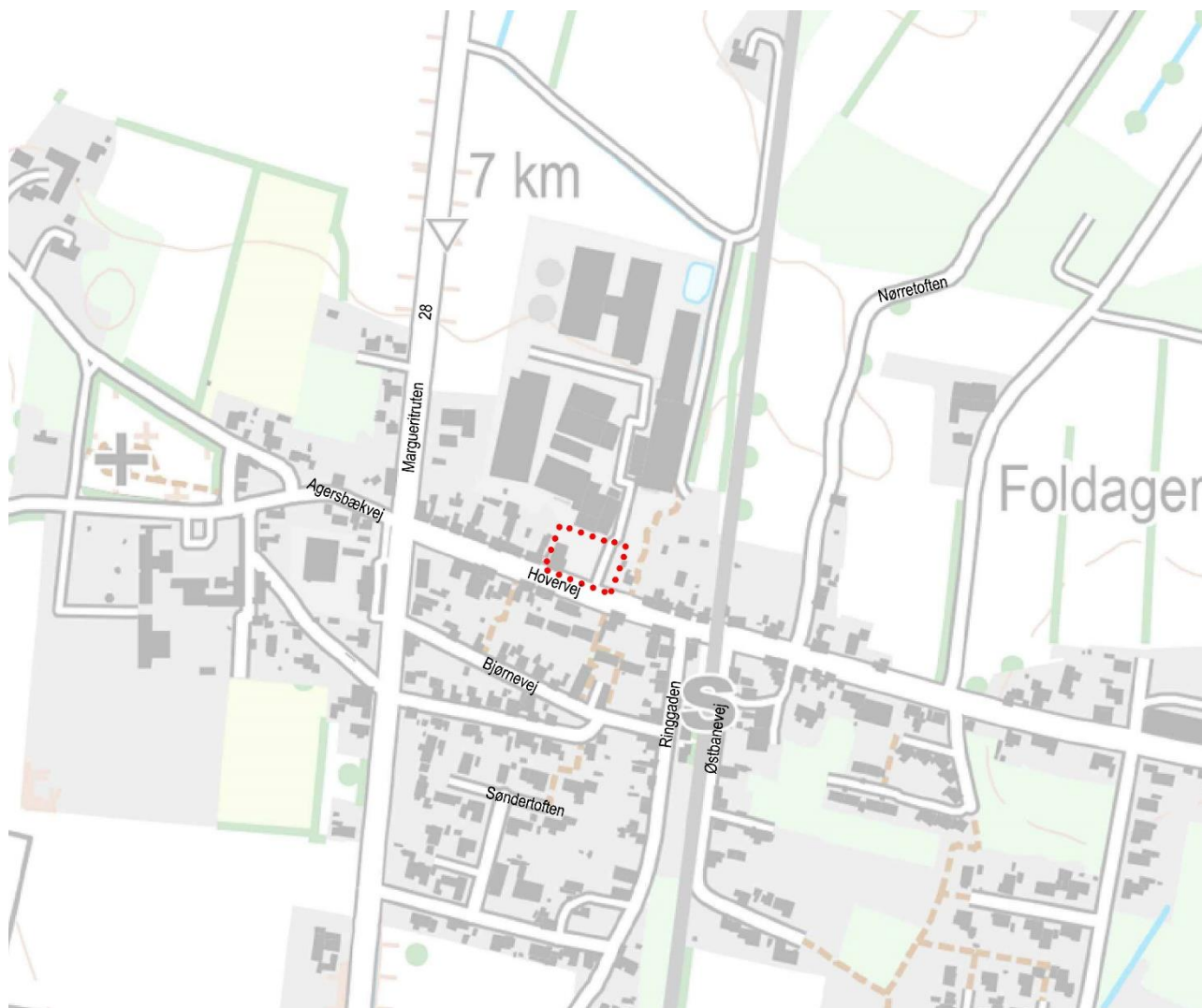
Titel: Lokalplan nr. 04.024.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 17.01.2007.

Titel: Lokalplan nr. 04.054.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune



Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

Det fremgår af Planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelse i anden lovgivning navnlig 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området anvendes til erhvervsformål
- at ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde og materialer
- at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg, materialer, bygningshøjder, tagformer og bygningsdetaljer
- at området vejbetjenes via eksisterende erhvervsområde til Holstebrovej

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr.nre. 38r og 38t Den Mellemste Del, Hee, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet er ét samlet område

2.3. Zoneforhold

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1. til udstykning, 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.

Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra Byrådet.

Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan udpeget til en specifik anvendelse. I denne lokalplan kan området udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse.

3. Arealanvendelse

3.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål med en begrænset forurening såsom lettere industri og håndværk, herunder korn- og foderstofvirksomhed med tilknyttet

Jf. Erhvervsstyrelsens Håndbog om Miljø og planlægning kan virksomheder inddeles i 7 klasser i forhold til afstand til boliger.

service og administration. Indenfor området kan der etableres virksomhed i forhold til klasse 1-3 virksomheder.

Klasse 1: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Klasse 3: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs-eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4: Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5: Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6: Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7: Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Lokalplanen åbner mulighed for klasse 1-3 virksomheder. Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand på 50 meter. Afstanden er skønsmæssigt fastsat.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsens omfang

Det samlede bruttoetageareal til lagerhal indenfor lokalplanområdet må maksimalt udgøre 1.300 m².

5.2. Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det udlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.

5.3. Facadelinje

Langs Hovervej skal al ny bebyggelse opføres med sydfacade i den eksisterende facadelinje.

5.4. Etager

Bygninger må maksimalt opføres i 1,5 etage.

5.5. Bygningshøjde

Højden må ikke overstige 9,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Byrådet kan give tilladelse til højere bebyggelse, når det er teknisk eller produktionsmæssigt begrundet for virksomheden.

5.6. Adgang til bebyggelsen

Kørende adgang til bebyggelsen kan kun ske via portåbninger mod nord.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Generelt

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde og materialer.

6.2. Facader

Facader skal fremtræde i blank mur af røde teglsten, således at der skabes harmoni med den omkringliggende bebyggelse.

6.3. Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele (mindre end ¼) kan udføres i andre materialer end facadematerialet – eksempelvis som pudset eller vandskuret mur samt træ og zink beklædning

6.4. Tag materialer

Tagbeklædningen skal udføres af tegl eller beton, tagpap, skifer eller matte umalede metalplader.

6.5. Kviste

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå af træ, skifer, zink eller glas. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

6.6. Skilte

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

6.7. Skilte på facader

Reklame- og facadeskilte må kun placeres på facade vægge (ikke på gavle). Skiltning skal

udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

6.8. Orienteringsskilte

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte.

Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.

Skilte og flag må ikke opsættes på master eller tag, eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne.

Vedrørende skiltning henvises til Ringkøbing-Skjern Kommunes gældende skilteregulativ.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

7.2. Renovation

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

7.3. Opholdsarealer

Der skal til bebyggelsen udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. Såfremt det ikke er muligt at etablere opholdsarealer inden for lokalplanområdet, skal det opholdsarealet etableres på tilstødende grund.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Veje

Vejadgang til området skal ske til Holstebrovej via det eksisterende erhvervsområde beliggende nord for lokalplanområdet. Adgangen fremgår af kortbilag nr. 3.

Vejadgangen udlægges i en bredde af minimum 8,0 meter.

8.2. Stier

Der udlægges areal til en 2,0 m bred sti som vist på kortbilag nr. 3.

8.3. Parkering

Der skal udlægges areal til 1,0 parkeringsplads pr. 100m² etageareal. Såfremt det ikke er muligt at etablere parkering inden for lokalplanområdet, skal parkeringspladserne etableres på tilstødende grund.

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 med kontrolleret afledning.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3.

10.2. Opbevaring af olie, kemikalier o. lign.

Olie, kemikalier og lignende skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller 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 opsamlingssump 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. Kloakering

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

Tagvand fra ny bebyggelse kan evt. nedsives på egen grund.

12.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes almen vandforsyning.

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand – eksempelvis toiletskyl – kan ske ved opsamlet regnvand.

12.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang til lokalplanområdet i overensstemmelse med § 1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan nr. 04.054

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 442 ophæves lokalplan nr. 04.024 og nr. 04.054, for et område til erhvervsformål og blandet bolig- og erhvervsformål ved Hovervej/Holstebrovej i Hee, for det område, der er omfattet af lokalplan 442.

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Der aflyses 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 nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

Endelige retsvirkninger

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

Dispensationsmuligheder

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

Overtagelsespligt

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

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

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

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

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

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 22. januar 2019.



John G. Christensen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen
Fagchef for Land, By og Kultur

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 9. april 2019.



John G. Christensen
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen
Fagchef for Land, By og Kultur

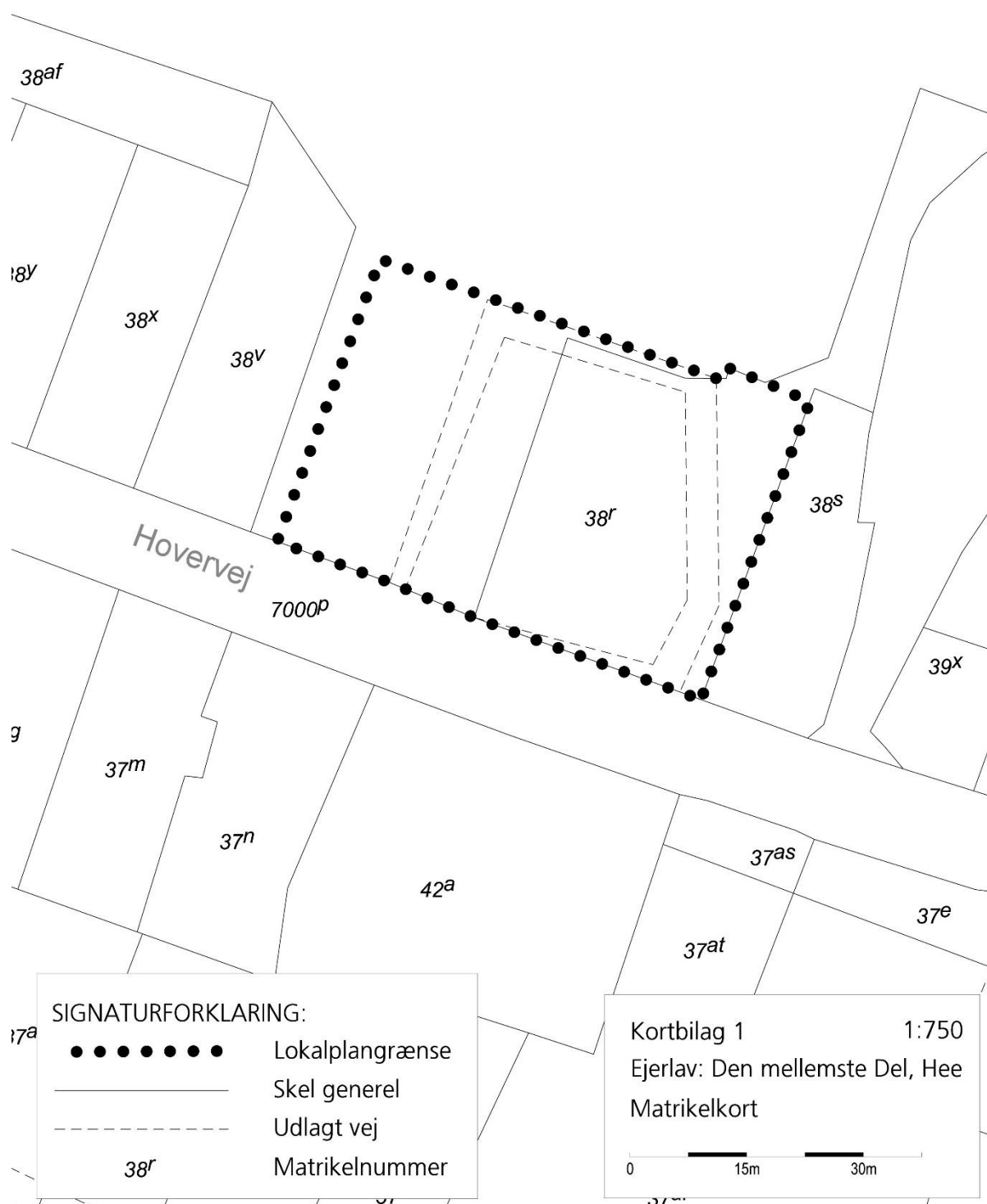
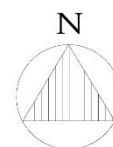
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 15. april 2019.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 442

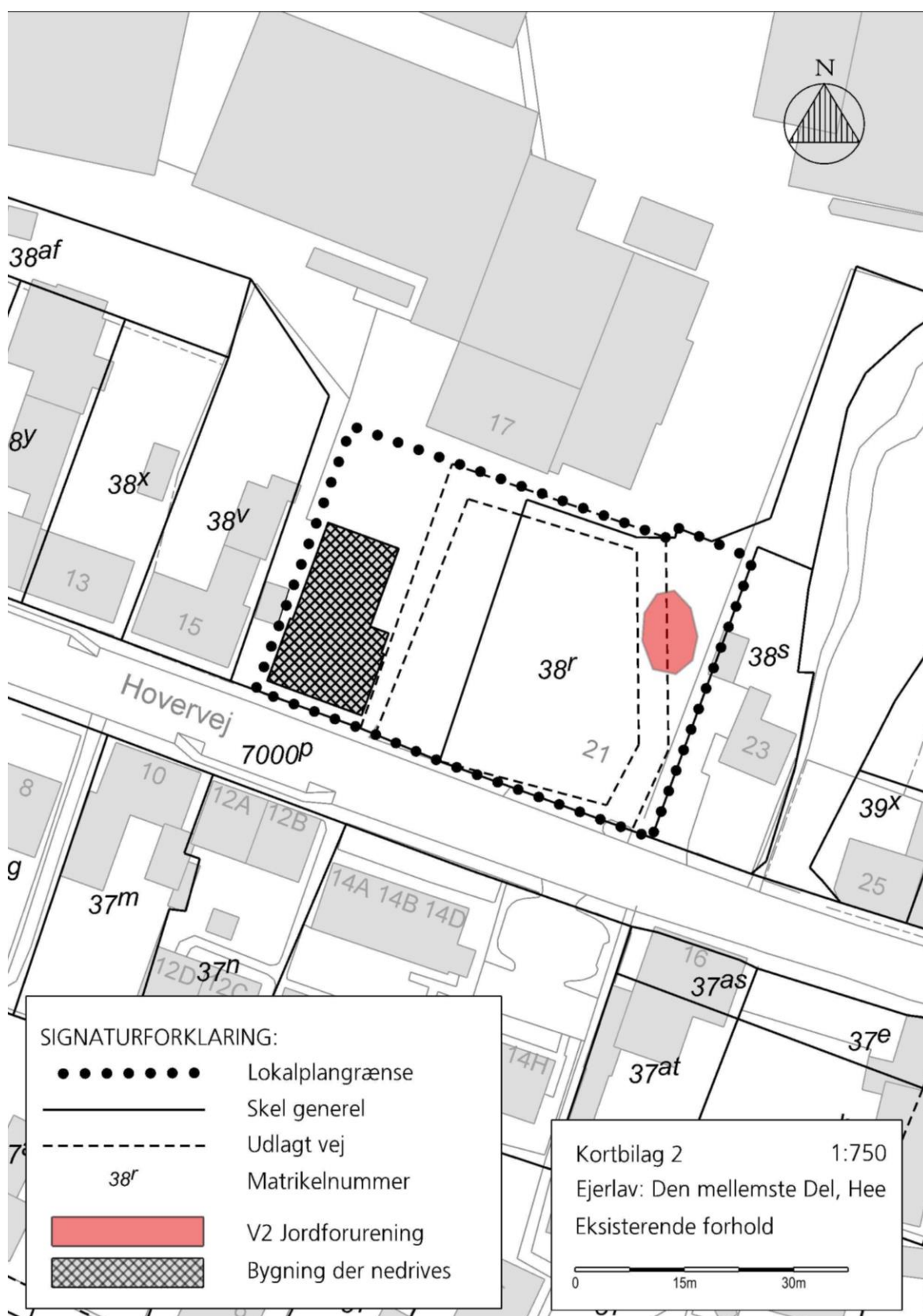
Erhvervsformål, Hovervej, Hee



Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 442

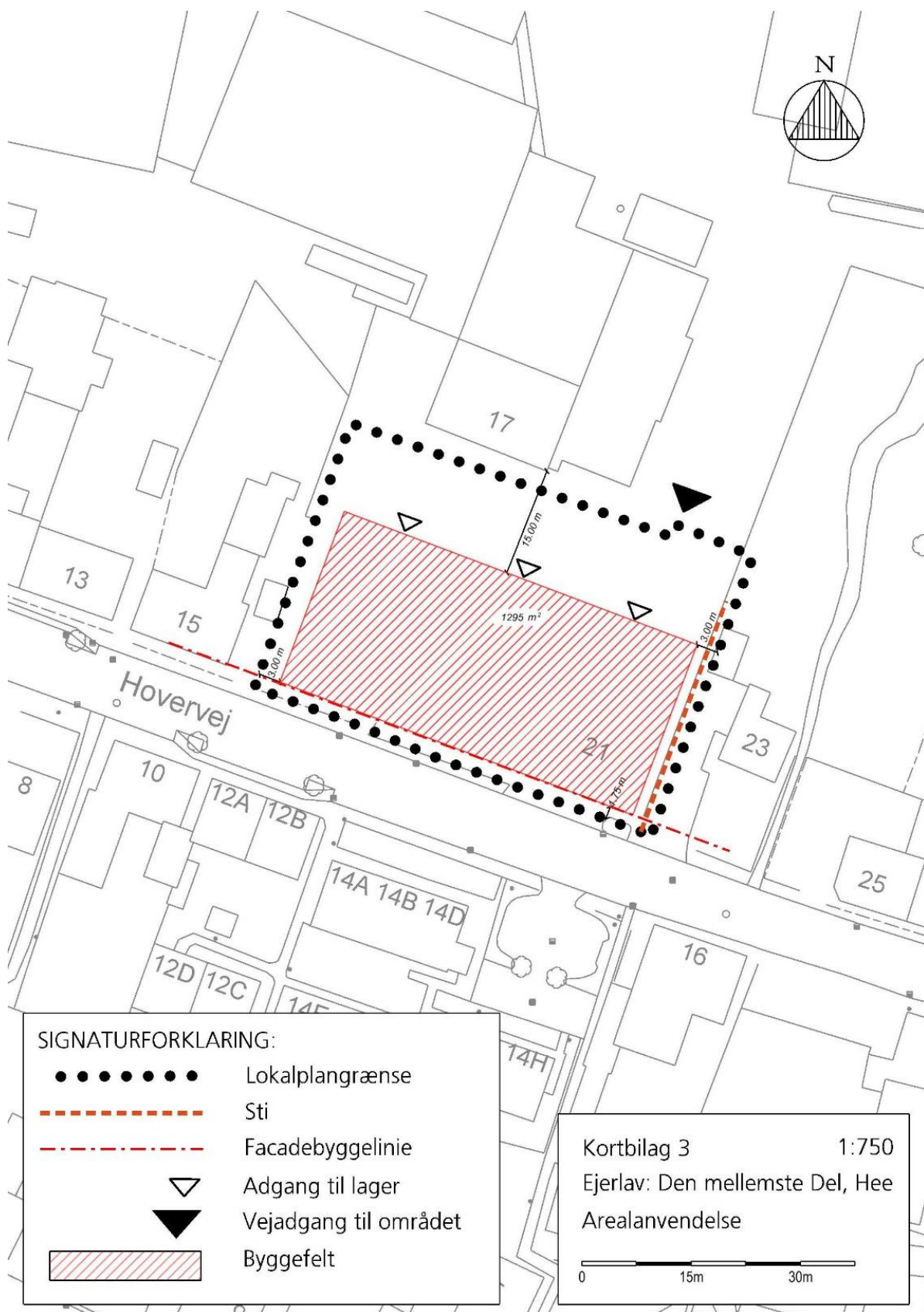
Anvendelse, sted, by



Fremtidig arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee



Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan nr. 442

Erhvervsformål, Hovervej, Hee

