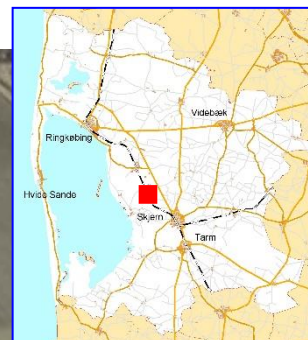


Lokalplan nr. 448

for et område til erhvervsformål
ved Vennervej, Lem St.

og

Forslag til Tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029



Ringkøbing-Skjern Kommune

10. september 2019



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektør Vest ApS
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 luftfoto af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem st.



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Miljøforhold	9
Miljøvurdering	10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
Servitutter	11
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	15
7. Ubebyggede arealer	16
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	18
13. Lokalplan og byplanvedtægt	19
14. Servitutter	19
15. Retsvirkninger	19
Forslag til lokalplan	20
Endelig lokalplan	20
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	20
 Matrikelkort	 Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsplan	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 mindst 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. 31

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, luftfoto optaget i 2017

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på foranledning af ejeren af Maskinfabrikken JST A/S som gerne vil fremtidssikre sin virksomhed ved at der bliver planlagt for området.

I løbet af en kort årrække er det lykkedes virksomheden at blive toneangivende inden for produktion af skovle og andre redskaber. For at give virksomheden mulighed for at udvide produktionen yderligere, og imødekomme den stigende efterspørgsel, ønskes mulighed for yderligere bebyggelse.

Formålet med nærværende lokalplan er, at muliggøre en yderligere udvidelse af virksomheden, med flere bygninger og en indretning som kan fremtidssikre maskinfabrikken. Lokalplanen skal sikre at området udnyttes bedst muligt og at bygningerne kommer til at fremtræde ensartede og harmoniske i landskabet.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på et møde den 5. februar, at igangsætte udarbejdelsen af et plangrundlag.

Redegørelse

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet anvendes i dag til den eksisterende virksomhed Maskinfabrikken JST. Virksomheden blev etableret i 2002 i overflødiggjorte landbrugsbygninger og virksomheden råder ved lokalplanens udarbejdelse over 3000 m² produktionslokaler. En stor del af lokalplanområdets øvrige arealer anvendes som oplagsplads og opdyrket agerjord og er delvist omkranset af levende hegn.

Lokalplanområdet er ca. 5,3 ha og ligger i landzone, og skal ved planens godkendelse forblive i landzone. Området er forholdsvist plant med koter omkring 3-5 meter i DVR90.



Maskinfabrikken JST

Maskinfabrikken JST har adressen Vennervej 24b, og trafikforsynes fra Vennervej, som ligger syd for lokalplanområdet. Beboelsen har adressen Holmager 4, og officielt trafikforsynes den via Holmager.



Vejadgang til eksisterende bolig og erhverv.

Når lokalplanen er vedtaget vil både virksomheden og beboelsen blive trafikforsynet fra Vennervej da den private fællesvej forbi Holmager 2 nedlægges.



Beboelsen

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger ca. 2800 meter nord for Lem St.

Mod nord er virksomheden afgrænset af en bæk og dyrkede arealer. Mod øst og vest er området omkranset af levende hegn og mod syd ligger beboelsen til landbrugsejendommen. Beboelsen anvendes af virksomhedens ejer.

Længere mod syd ligger vejen Vennervej som lokalplanområdet trafikbetjenes fra. Vennervej er knap 4 km lang, og vejen er forbindelsesvej mellem den vestlige del af Lem og den sydlige del af Velling. Der er dobbeltrettet cykelsti og selve vejen er 6 m bred. Vejen er en del af vejnettet mellem Lem og Ringkøbing, og der er derfor en del tung trafik på vejen fra Vestas og andre industrivirksomheder i Lem.

Mod nord er en mindre grusvej som er anlagt i 2007/2008 i forbindelse med at naboen mod vest etablerede en ny gylletank.

Bebyggelse

Nærmeste nabobebyggelse, ud over ejeren af Maskinfabrikken egen bolig, er en blanding af spredt landbrugsbebyggelse og fritliggende enfamiliehuse i det åbne land.

Den nærmeste landbrugsejendom er en større svineproduktionsejendom beliggende op af lokalplanområdets vestlige skel. Ejendommen har en større bygningsmasse og staldene er mellem 125 og 140 m lange.

Redegørelse

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St.

Den nærmeste fritliggende enfamiliehus er beliggende mod øst op ad den nuværende adgangsvej til Maskinfabrikken JST.

600 m nordøst for lokalplanområdet ligger vindmølleparken Lem Kær med 11 testvindmøller. Vindmøllerne må være op til 149,9 m høje.

Lokalplanens indhold

Disponering og udstykning

Med lokalplanen udlægges byggefeltet til ny og eksisterende bebyggelse samt arealer til interne veje, vendeplads og parkering.

Lokalplanområdet kan udstykkes som en selvstændig erhvervsjendom.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger at området skal anvendes til erhvervsformål.

Bebyggelse

Lokalplanen gør det muligt at udvide virksomheden og fastsætter bestemmelser for placering, højde og udformning af bygninger.

Disse bestemmelser skal sikre at bygningerne placeres så de fremtræder ensartede og harmoniske i landskabet.

Trafik

Vejadgang til området skal ske fra Vennervej henover matr. Nr. 1k og 2b Vennergård, Velling som vist i princippet på kortbilag 3 og 4.

Der kommer til virksomheden dagligt ca. 35 personbiler, 6 lastbiler og 3 varebiler. Når den kommende udvidelse er gennemført forventes en dagligt trafikmængde på ca. 60 personbiler, 10 lastbiler og 6 varebiler. Det vurderes at Vennervej sagtens kan håndtere stigningen i trafikken til og fra virksomheden. Som tidligere beskrevet anvendes vejen i forvejen til kørsel til og fra industrivirksomhederne i Lem.

Den eksisterende private fællesvej på ejendommen skal nedlægges og vejen flyttes fra det østlige skel til det vestlige skel.

Vejadgangen til Holmager lukkes, så det fremover ikke er muligt at køre over gårdspladsen på landbrugsejendommen beliggende Holmager 2. Denne vejlukning sker efter aftale med ejeren af Holmager 2.

Når der etableres en ny adgangsvej vil gener fra transport til virksomheden blive begrænset for

beboelsen på Vennervej 24. Vejen A-A (se bilag 3) skal asfalteres således at støv- og støjgener mindskes mest muligt og der skal anlægges en jordvold og et beplantningsbælte.

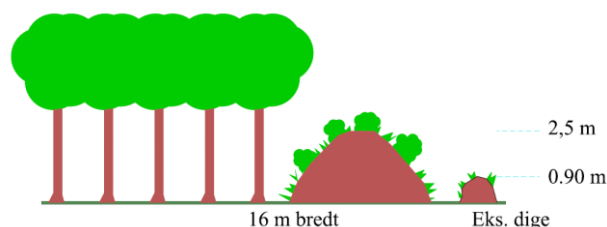
Landskab og beplantning

Lokalplanområdet ligger i det åbne land. Området, er i forhold til Vennervej, beliggende bag ved den eksisterende erhvervsbebyggelse på matr. Nr. 2b Vennergård, Velling og bag ved landbrugsejendommen på Holmager 2.

Mod øst og vest er der eksisterende levende hegn. Der etableres nye læbælter op langs den nye vej. Der etableres 8 nye rækker mod sydvest, og 5 nye rækker ind med eksisterende 3-rækkers beplantning således at der bliver et langt 8 rækkers beplantningsbælte mod vest jf. kortbilag 3 og 4.

Der etableres et 16 m bredt bælte med jordvold og et beplantningsbælte ind mod Vennervej 24.

Det er vigtigt at det beskyttede dige ikke beskadiges. Der må derfor ikke plantes eller føres jord mod diget. Fra foden af jordvolden og til foden af diget skal der være mindst 1 m. Hvis der er en grøft ved diget gælder afstandskravet til grøften og ikke foden af diget.



Princip for Jordvold og beplantningsbælte – set fra syd

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ringkøbing Fjord og Stadil Fjord er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder, og lokalplanområdet ligger således inden for et "Natura 2000-område".

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,

Redegørelse

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St.

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

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at lokalplanen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for Natura 2000-områderne. Dette skyldes dels afstanden til Natura 2000-områderne fra lokalplanområdet. Afstanden til nærmeste yngle- og rasteområde er 1300 meter og afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er ligeledes 1300 meter.

Ringkøbing Fjord ligger 1,8 km fra lokalplanområdet. I betragtning af områdets nuværende bebyggelse, karakter og infrastruktur anses mulige påvirkninger at være ubetydelige.

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 dyrkede marker og eksisterende landbrugs- og produktionslokaler, 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.

Beskyttede naturområder

Der er ingen §-3 områder inden for lokalplanområdet.

På to naboejendomme er der etableret en kunstig sø der indgår som en del af et haveanlæg. Søerne er registreret som §3-område. Det er Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering af søernes naturmæssige værdi ikke påvirkes af planernes realisering.

Der er ingen strand-, sø-, å- eller skovbyggelinjer inden for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er en planlægningszone. For at foretage planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Kommunen har vurderet, at den påtænkte udvidelse af virksomhedsbebyggelsen er lokalplanpligtig.

Kommunen har besluttet at tilvejebringe et plangrundlag til virksomhedens udvidelse med begrundelsen at planlægning af en begrænset udvidelse af den bestående virksomhed ikke væsentligt vil påvirke natur og landskab i kystnærhedszonen samt for at understøtte og effektivisere den bestående virksomheds funktioner.

Den del af ejendommen som omfattes af planlægningen rummer i dag en betydelig ressource i form af Maskinfabrikken JST A/S. Det er en virksomhed, som er startet op i overflødiggjorte landbrugsbygninger og den har eksisteret i mere end 16 år. I den tid er der foretaget flere udvidelser på grundlag af landzonetilladelser, så virksomheden i dag har et bruttoetageareal på ca. 3.605 m² og er arbejdsplads for ca. 70 ansatte.

Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af kystnærhedszonen med den østlige afgrænsningslinje i en afstand af ca. 175 meter fra den planlagte nye bebyggelse i lokalplanområdet. Afstanden fra lokalplanområdet til Ringkøbing Fjord er på ca. 2,3 km. På grund af afstanden til fjordkysten og de mellemliggende bebyggelser og læhegn kan den planlagte nye virksomhedsbebyggelse, med en højde på op til 10 m, ikke ses fra det lavtliggende kystnære område ved Ringkøbing Fjord.

Landskabet i kystnærhedszonen mellem fjordkysten og lokalplanområdet samt i lokalplanområdets omgivelser består af et åbent landbrugsslettelandskab. Der er ingen særlige eller beskyttede landskabsinteresser, som berøres af planlægningen ifølge Kommuneplan 2017-2029. Udsigten over landskabet i kystnærhedszonen fra de omgivende veje Vennervej og Velling Kirkeby vil ikke blive væsentligt ændret af den planlagte nye bebyggelse. Set fra Velling Kirkeby i vest kommer den nye bebyggelse til at ligge i skjult bag ved nabobebyggelsen med bl.a. ca. 140 m lange staldbygninger og en ca. 15 m høj kornsilo, og set fra Vennervej i syd vil bebyggelsen være skjult bag ved den planlagte ejendoms eksisterende virksomhedsbebyggelse. Et fremtrædende visuelt fokuspunkt i landskabsbilledet i lokalplanområdets

nærmeste omgivelser er et stort testcenter for vindmøller med 11 stk. 150 m høje møller med tilhørende målemaster ca. 650 m nordøst for lokalplanområdet.

Behovet for en højere bygningshøjde op til 10 m i forhold til den eksisterende højde på op til ca. 8,5 m er funktionelt begrundet med virksomhedens produktion. Virksomheden producerer bl.a. specialtilpassede maskinskovle hvoraf nogen er meget høje og brede. De metalemner bl.a. metalplader som indgår i produktionen er også af betydelig størrelse. Derfor er det nødvendigt og en effektivisering i forhold til den nuværende bygningshøjde, at have en fremtidig bygningshøjde som giver mulighed for, at disse meget store produkter og arbejdsmaterialer af metal mere effektivt kan løftes op i større højde end hidtil, når de skal roteres rundt til forskellige arbejdsstationer i virksomheden / den udvidede virksomhed.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Kulturmiljøværdier

Ved lokalplanafrænsningens sydligste punkt er registreret en vejføring fra 1800-tallet i samme trace som den nuværende Vennervej. Projektet berører kun vejføringen ved den ændrede overkørsel til Vennervej, og vurderes ikke til at have nogen indflydelse på det eksisterende kulturmiljø.

Sten- og jorddiger, jf. Museumsloven § 29a.

Inden for lokalplanområdet er der registreret beskyttede jord- og stendiger. Diget er placeret i skellet mellem matrikel 6k og 4z, Nørboilling By, Folding, se bilag 2.

Disse jord- og stendiger skal bevares.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke rammebelagt i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2017-2029. Der er derfor udarbejdet Tillæg nr. 31 til kommuneplanen, hvori arealet fastlægges til erhvervsformål.

Kommuneplantillægget sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillæggets område er sammenfaldende med lokalplanens område. Kommuneplantillæg nr. 31 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Landbrugsloven

Det er vigtigt for ejeren af svindeproduktionsejendommen vest for lokalplanområdet at han også i

fremtiden kan udvide sin bedrift. Lokalplanen skal derfor ikke være til hinder for en sådan udvidelse.

Lokalplanområdet skal forblive i landzone, og området udlægges udelukkende til erhverv. Derved er lokalplanen ikke til hinder for en eventuel udvidelse af produktionen for naboejendomme.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen er og skal også fremover forsynes med individuel varme, dvs. egen varmforsyning.

Vandforsyning

Den nuværende bebyggelse er tilsluttet den almene vandforsyning. Lokalplanområdet ligger inden for No Vandværks forsyningsområde.

Grundvand

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

Der skal søges om tilladelse til grundvandssænkning fordi der er en markvandingsvandboring tættere på lokalplanområdet end 300m. Se boringerne på bilag 2.

Kloakering

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan 2010-2020. Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal dette ske efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

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

Der er i forvejen opstillet fire plastcontaineren til opsamling af pap, plast og almindelig affald i den nordlige ende af lokalplanområdet. Når virksomheden udvides skal der opstilles supplerende containere i tilknytning til produktionslokalerne. Den endelige placering af containerplads afhænger af byggeriet.

Redegørelse

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St.

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.

Afstand til nabobeboelser

Der er 3 boliger indenfor 200 meter fra lokalplanområdet. Virksomhedsejerens egen private bolig er syd for den eksisterende virksomhed. Den kommende udvidelse skal ske nord for virksomheden.

Ca. 120m vest for lokalplanområdet ligger beboelsen til Svineproduktionsejendommen på Holmager 2. De sidste to boliger ligger lige ved indkørslen til den eksisterende adgangsvej som ønskes nedlagt – se eventuelt vejen på bilag 3.

Støj

Med planerne gives der mulighed for at udvide den eksisterende erhvervsproduktion. Dette kan medføre et mindre forøgelse af støjpåvirkningen til omgivelserne i form af støj fra ventilation og internt transport i området.

For at minimere gener for naboerne fastsætter lokalplanen krav om, at vejen til og fra området skal befæstes med asfalt, se bilag 3.

Der skal opsættes en støjskærm, der sikrer støjdæmpning af trafikstøj mod opholdsarealer/overnatningssted på Holmager 2 med dimensioner på ca. 40 meters længde og 2 meters højde.

Der skal etableres et beplantningsbælte og en støjvold ved det sydøstlige skel jf. bilag 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.

Arkæologisk vurdering

Lokalplanen befinder sig inden for et område, hvor museet ikke uden en forudgående forundersøgelse kan udtale sig om, hvorvidt der er fortidsminder og deres væsentlighed. Ved rekognoscering er der i området gjort flere fund fra stenalder og jernalder. Desuden er der på sydsiden af 'Venner bakke' gjort fund af bosættelser fra ældre jernalder. Det er forventeligt, ud fra en vurdering af topografien, at der kan være fortidsminder i lokalplanområdet. Området er desuden let skrånende afgrænset af vandlidende arealer, hvilket muliggør placeringen af forhistorisk bebyggelse.

Miljøvurdering

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

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

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

Screening af lokalplanforslaget

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

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 448.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser sig hovedsagelig til den større trafikmængde på de mindre kommuneveje, og til det let ændrede trafikmønster.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om et mindre antal lastbiler pr. arbejdsdag (ca. 10 stk. i alt.), som kommunevejene vurderes at have kapacitet til, da trafikmængden i området er begrænset.

De mulige risici, der er for støj fra produktionen begrænses ved at placere nye bygninger bag ved de eksisterende produktionsbygninger.

Støj fra trafikken minimeres ved at flytte adgangsvejen som desuden asfalteres. Derudover etableres støjvold mod øst og støjskærm mod vest.

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

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.

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på hele ejendommen. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for lokalplanområdet.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift

og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugs-ejendom.

Servitutter

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

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i 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. 2b Vennergård, Velling

Tinglyst: 22-04-1874-941055-58

Titel: Dok om vej m.v.

Dokumentet er i strid med lokalplanens bestemmelser om nedlægning af vejen over matr. Nr. 2b. Dokumentet aflyses på ejendommen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Matr.nr. 2b Vennergård, Velling

Tinglyst: 10.11.1949-941077-58

Titel: Afvandingskommissionskendelse

Uden for lokalplanområdet

Matr.nr. 2b Vennergård, Ejerslev

Tinglyst: 25.10.1988-941064-58

Titel: Højdebegrænsning

Påtaleberettiget: Stauning lufthavn

Højdebegrænsning på 25 meter

Matr.nr. 2b Vennergård, Velling

Tinglyst: 25.10.1988-941081-58

Titel: Dok om luftfartshindringer

Påtaleberettiget: Stauning lufthavn

Højdebegrænsning på 25 meter

Redegørelse

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St.

Matr.nr. 2b Vennergård, Ejerlav

Tinglyst: 28.06.2005-14639-58

Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger

Påtaleberettiget: Elforsyningen

Uden for lokalplanområdet

Matr.nr. 2b Vennergård, Velling

Tinglyst: 02.03.2007-3682-58

Titel: Dok om transformerstation/anlæg

Påtaleberettiget: Elforsyningen 10 kV højspændingsledning gennem området og transformerstation uden for området. Servitutten respekteres eller ledningen omlægges ifm. realisering af lokalplanen. Servitutten er skitse-mæssigt indtegnet på kortbilag 2 og 3.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål ca. 1:6000.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK nr. 1529 af 23. november 2015 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.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 3-4,

at området kan bebygges,

at bebyggelsen og tilhørende tekniske anlæg indpasses i landskabet og i forhold til den eksisterende bebyggelse, gennem krav til bebyggelsens udseende og omfang,

at der kan etableres vejadgang til området fra Vennervej, som anvist på *Bilag 3*.

Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

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

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr. Nr. 2b Vennergård, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og skal forblive i landzone.

2.3. 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

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af bygninger, interne veje, parkeringspladser og oplagsplads af virksomhedens produkter

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Lokalplanområdet kan udstykkes til en selvstændig ejendom.

Derudover må tekniske anlæg udstykkes med en grund, som ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på *Bilag 3*.

Ny bebyggelse skal placeres så det samlede indtryk fremstår harmonisk. Bygninger skal placeres parallelt eller vinkelret med eksisterende bebyggelse eller skel.

5.2 Bebyggelsens omfang

Det samlede bebyggede areal indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 15.000 m².

Bebyggelsens højde må ikke overstige 10 m. Der kan dog tillades etableret enkelte bygningsdele af en større højde (op til 12 m) hvis virksomhedens produktion nødvendiggør dette.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Ny bebyggelsen skal gives et ensartet arkitektonisk udtryk og tilpasses den eksisterende bebyggelse i området, hvad angår udformning, materialer og farver, så der opnås en harmonisk helhedsvirkning.

6.2 Facader

Ydervægge skal fremstå i mursten, pudset, filtset eller med vandskuret overflade eller helt eller delvist i stålplader som eksisterende byggeri.

Se foto på side 6.

Facadematerialer må ikke medføre blændingsgener for de omkringliggende naboer eller forbi-passerende.

Facader skal fremstå i dæmpede jordfarver.

6.3 Solfangere

Der må opsættes solfangere og solceller på tage, men ikke på facader eller terræn. Disse

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St

skal placeres i flugt med tagets hældning. Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer eller forbipasserende.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Ringkøbing-Skjern Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

6.4 Skiltning på bebyggelsen

Der må opsættes et skilt i hver synsretning på facader eller gavle, der kan ses fra offentlig vej. Det enkelte skilt må ikke være større end 4 m².

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

Skilte på bebyggelse må ikke udformes som lys-skilte eller elektroniske skilte, og eventuelle spots til belysning af skilte må ikke være til gene for omgivelserne eller forbipasserende.

Skilte må ikke udføres i reflekterende eller selvlysende materialer, eller være bevægelige.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelt

Ubebyggede arealer skal ved befæstning, beplantning og lignende gives et ordentligt udseende.

Belysning på ubebyggede arealer, herunder færdsels- og parkeringsarealer må ikke være til gene for forbipasserende eller naboer.

7.2 Skiltning på ubebyggede arealer

Der må ikke opsættes flag eller reklamer i området.

Fritstående skilte må ikke udformes som lys-skilte eller elektroniske skilte, og eventuelle spots til belysning af skilte må ikke være til gene for omgivelserne eller forbipasserende. Fritstående skilte må ikke udføres i reflekterende eller selvlysende materialer, eller være bevægelige. Fritstående skilte må ikke være større end 4 m², og der må kun placeres et skilt i hver synsretning inklusiv eventuelle skilte på bygningerne.

Der må højst opsættes en pylon ud mod Vennervej. Pylonen må antage en størrelse på maks. 2,5 m i højden og maks. 0,7 m i bredden.

Det er tilladt at etablere et elektronisk skilt på pylonen såfremt skiltningen kun er til oplysning for virksomheden.

Øvrige fritstående skilte inden for lokalplanområdet må kun være henvisnings- og orienteringsskilte. Fritstående henvisnings- og orienteringsskilte må højst være 0,5 m².

Det kunne være oplysninger om åbningstider, ferielukket osv.

Belysning på skilte må ikke være til gene for forbigående eller naboer.

7.3 Oplag

Der må ikke opstilles campingvogne, både eller lignende inden for lokalplanområdet.

7.4 Opholdsarealer

Der skal etableres minimum 1 m² opholdsareal pr 20 m² produktionsareal. Opholdsarealer skal placeres således at der opnås mindst mulige gener fra produktionen.

7.5 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering over +/- 1m indenfor lokalplanområdet.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2 m.

7.6 Støjskærm

Der skal opsættes en 40 m bred og 2 m høj støjskærm ved etablering af den nye adgangsvej. Støjskærmen kan ses på bilag 3 og 4.

7.7 Jordvold og beplantningsbælter

Der skal etableres et 5- og 8-rækket beplantningsbælte langs den nye vej A-A.

Ved den eksisterende vej der nedlægges skal der etableres en 2,5 m høj jordvold med tilhørende beplantningsbælte med en samlet bredde på 16 m. Jordvolden skal grænse op mod Vennervej 24. Jordvolden og beplantningsbælter kan ses på bilag 3 og 4.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vennervej via ny overkørsel - som vist på *Bilag 3*. Den eksisterende vejadgang nedlægges.

Vej A-A skal udlægges i en bredde på 10 m, og anlægges med en bredde på minimum 6 m. Vejen skal belægges med asfalt.

Vej B-B udlægges i en bredde på 10 m, og anlægges med en bredde på min 6 m, se bilag 3.

Vendepladsen skal dimensioneres så det er muligt for en lastbil med anhænger at vende.

Vej B-B og vendeplads kan anlægges i etaper således at det er tilpasset udviklingen i byggeriet.

Vendepladsens endelige udformning og placering afhænger af det fremtidige byggeri.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St

Den eksisterende vej skal nedlægges i forbindelse med at den nye vej etableres jf. kortbilag 3

8.2 Parkering

Der skal minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 150 m² produktionsareal. Parkeringspladser skal etableres efter princippet vist på bilag 3. P-pladserne kan flyttes efter behov, men skal laves i tilknytning til adgangsvejen A-A eller B-B. P-pladserne skal etableres nord for de eksisterende bygninger. P-pladserne skal være min 2,5 m brede og 5 m lange

Princip for udformning af p-plads på bilag 3 er vejledende. P-pladserne skal være 2,5 m bredde og 5 m lange

8.2 Oversigtsarealer

Der skal sikres oversigtsarealer for overkørsel til Vennervej. 3m fra vigelinjen og 156m til kørebanen på begge sider. Oversigtarealet skal friholdes for beplantning og skilte over 0,8m.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

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

Transformere, pumpestationer og lignende skal etableres inden for lokalplanområdet, som vist på Bilag 3.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug inden følgende er etableret:

- Adgangsvej som beskrevet i 8.1
- Støjskærm som beskrevet i 7.6
- Jordvold og beplantningsbælter som beskrevet i 7.7

Ligeledes må ny bebyggelse ikke tages i brug for den er tilsluttet:

- Kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger
- El- og den almene vandforsyning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter ophæves

14. Servitutter

Servitut lyst den 22.04.1874 aflyses i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen, da den er i strid med formålet med lokalplanen.

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.

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

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

Endelige retsvirkninger

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

Dispensationsmuligheder

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

Overtagelsespligt

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

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

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Økonomiudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 11. juni 2019.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Økonomiudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 10. september 2019.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

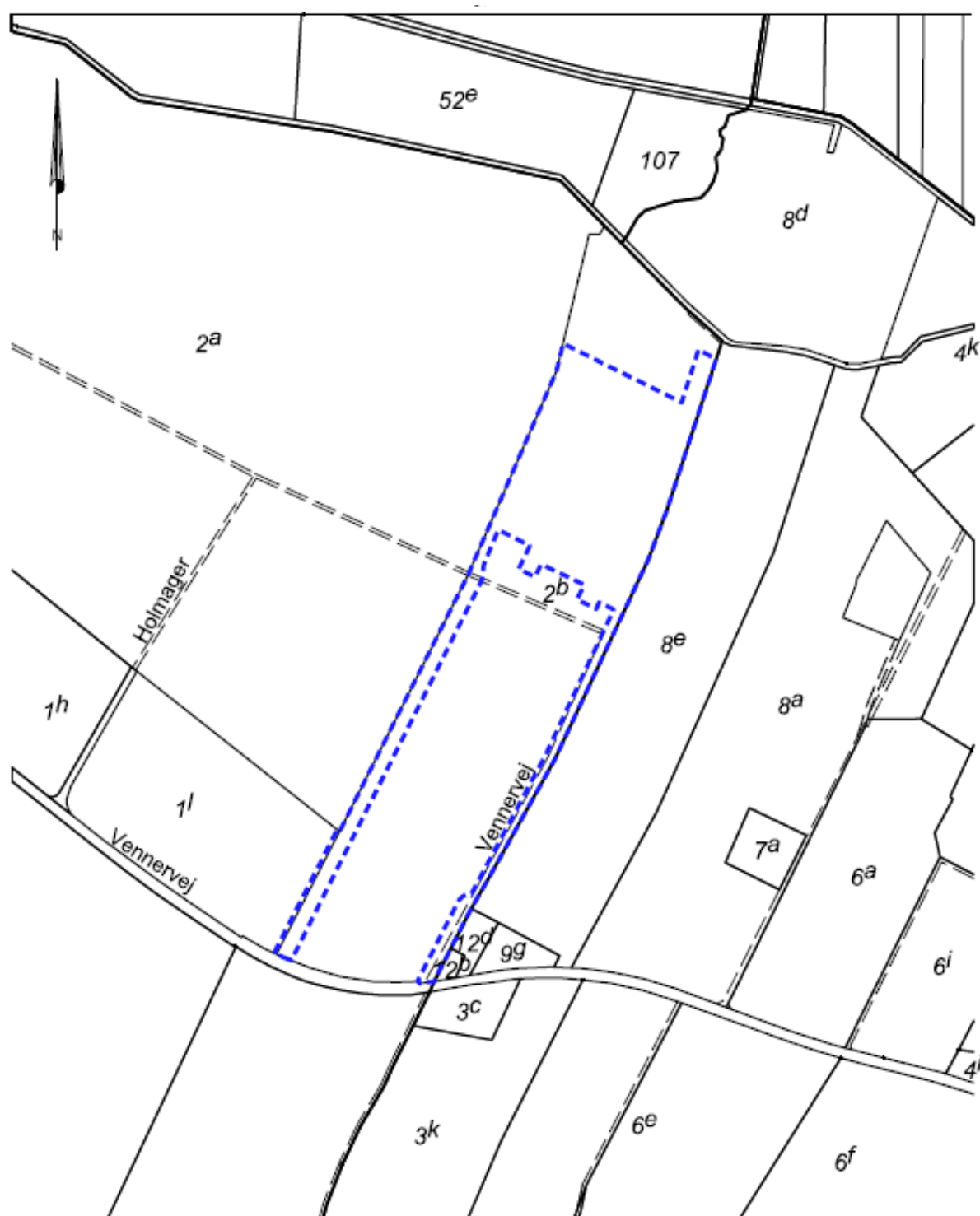
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 16. september 2019. Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St



Signatur:

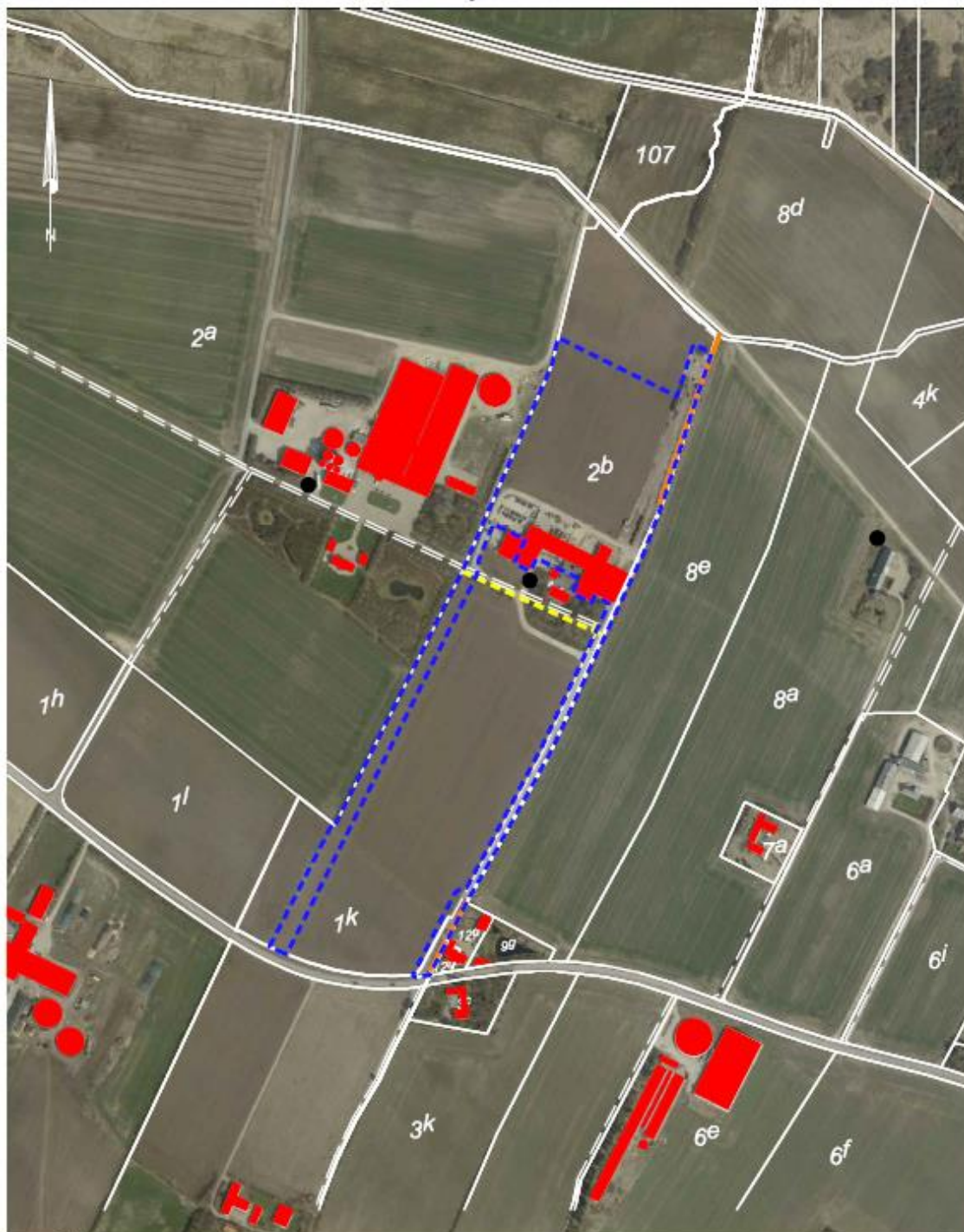
----- Lokalplangrænse

Mål: 1 : 6000

Eksisterende forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St



Signatur:

----- Lokalplangrænse

■ Eksisterende bygning

Mål: 1 : 6000

----- 10 kv-el ledning

— Beskyttet dige

● Boring (markvanding)

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St

Signatur:

- Mål: 1 : 6000

Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 448

Erhvervsformål, Vennervej, Lem St



Signatur:

----- Lokalplangrænse

— Ny vej og kommende P-plads

16 m br. jordvold og
beplantningsbælte

5/8 rækket beplantningsbælte langs ny vej



Eksisterende bygning



Projekteret bygning



Skitse evt. ny bygning



Støjskærm,
ca 40 m bred og 2 m høj

Mål: 1 : 6000