

Lokalplan nr. 50A

For et område til erhvervs- og grønt formål i Borris

Skjern Kommune, 7. februar 2006



Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	side 4
§ 1. Lokalplanens formål	side 4
§ 2. Afgrænsning	side 4
§ 3. Område- og zonestatus	side 4
§ 4. Områdets anvendelse	side 5
§ 5. Udstykning.....	side 6
§ 6. Vej- og parkeringsforhold.....	side 6
§ 7. Ledningsanlæg m.m.....	side 7
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 7
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning.....	side 9
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter	side 9
§ 11. Støjforhold.....	side 11
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 11
§ 13. Servitutter	side 11
§ 14. Ophævelse af lokalplan	side 12
§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	side 13
§ 16. Retsvirkninger	side 13
§ 17. Vedtagelsespåtegning	side 14
§ 18. Offentlig bekendtgørelse	side 14
Redegørelse	side 15
Eksisterende forhold	side 15
Lokalplanens hovedindhold	side 15
Forhold til anden planlægning	side 15
Miljøvurdering	side 17
Kort	side 19
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort)	side 19
Kort nr. 2 Eksisterende forhold.....	side 21
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan	side 23

Indledning.

Lokalplanområdet ligger ved Kornvænget og Storegade i Borris umiddelbart nord for Herningbanen. Området anvendes i dag til erhvervsformål som korn- og foderstofvirksomhed, til offentlige formål som kroketbane og til landbrugsformål. Lokalplanen udarbejdes for, at området til erhvervsformål kan udvides.

Læsevejledning

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre spalte på de næste sider. I højre spalte - *med kursiv* - er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. I afsnittet "Beskrivelse af lokalplanens hovedindhold" er nogle af planens bestemmelser kommenteret nærmere.

Lokalplanen er udarbejdet Skjern Kommune, Teknik & Miljø i samarbejde med Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole.

Har De spørgsmål vedrørende planen, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknisk & Miljø på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: Skjern-Kommune@Skjern.dk.

7. februar 2006.

Bindende bestemmelser***Byrådets bemærkninger***

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

at skabe mulighed for en udvidelse af den eksisterende korn- og foderstofvirksomhed, som ligger i området.

at sikre, at det udvidede erhvervsområde afgrænses af beplantningsbælter mod omgivelserne.

at forebygge miljøgener i forhold til følsomme anvendelser i og omkring erhvervsområdet.

at fastsætte bestemmelser for det eksisterende grønne område, der anvendes til krocket.

§ 2. Afgrænsning

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nre. 15dy, 15el, del af 13ab, del af 15a, del af 15d, del af 15bk og del af vejlitra "ao" Borris Nørreland, Sdr. Borris. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 20.09.2005 udstykkes fra disse ejendomme.

Lokalplanen ligger i den østlige del af Borris med adgang fra Kornvænget og Storegade og omfatter et areal på ca. 9,4 ha, heraf ca. 1,5 ha som grønne områder mod Borris by.

§ 3. Område- og zonestatus

3.1. Lokalplanområdet opdeles som vist på kort nr. 3 i delområderne I, II, III og IV:

3.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og skal fastholdes i landzone.

3.3. Lokalplanen erstatter landzonetilladelse efter planlovens § 35 for så vidt angår anvendelse, bebyggelse og etablering af anlæg, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Delområde I

4.2. Området må kun anvendes til erhvervsformål med en begrænset forurening såsom lettere industri og håndværk – herunder korn- og foderstofvirksomhed med tilknyttet service og administration.

Delområde II

4.3. Området må kun anvendes til erhvervsformål med en mindre belastende forurening såsom industri og håndværk – herunder korn- og foderstofvirksomhed med tilknyttet service og administration.

Som udgangspunkt må der kun opføres klasse 1-3 virksomheder i området jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støjdæmpning, rensning m.v. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 3 virksomheder. Klasse 3 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 50 meter. Se i øvrigt bemærkningerne til § 4.3.

Som udgangspunkt må der kun opføres klasse 1-4 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støj-dæmpning, rensning m.v. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 4 virksomheder. Klasse 4 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 100 meter. Virksomhedsklassen på den enkelte ejendom skal søges tilpasset afstanden til boliger. Er dette ikke muligt, skal virksomheden være indstillet på at overholde skærpede miljøkrav. Der bør f.eks. ikke placeres en klasse 4 virksomhed på en ejendom mindre end 100 meter fra boliger, med mindre virksomheden kan overholde skærpede miljøkrav.

Der kan forekomme situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne, f.eks. hvis en virksomhed foretager foureningsbegrænsende foranstaltninger udover det normale i forhold til gængs foureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, det vil sige en kortere nødvendig afstand i forhold til boliger.

Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker alene Miljøstyrelsens anbefalinger med hensyn til, hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstypen og boliger, hvis man skal undgå, at boliger påføres væsentlige gener, eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye større miljøkrav.

Ifølge ovennævnte håndbog er virksomheder for behandling eller forarbejdning af korn, frø eller foderstoffer en klasse 6 virksomhed, hvortil den anbefalede mindsteafstand til boliger er 300 m.

Delområde I og II

4.4. Inden for delområderne må der i tilknytning til den enkelte virksomhed etableres en butik til salg af egne produkter. Den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 500 m².

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personale- rum m.v.

Delområde III

4.5. Området må kun anvendes til grønt område. Inden for området må der kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets rekreative anvendelse.

Der kan f.eks. være mulighed for at etablere mindre læskure m.v. i forbindelse med den rekreative brug af området. Ligeledes må der opføres bygværker og lignende tekniske anlæg.

Delområde IV

4.6. Området må anvendes til offentlige grønne formål - såsom kroket, legeplads eller lignende. Inden for området må der kun opføres mindre bebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets rekreative anvendelse.

Området må ligeledes anvendes til etablering af et indhegnet aflastningsbassin/regnvandsbassin.

Der kan f.eks. være mulighed for at etablere mindre læskure/klubhus, shelters, legeredskaber m.v. i forbindelse med den rekreative brug af området. Ligeledes må der opføres bygværker og lignende tekniske anlæg.

Med de planlagte udbygninger af erhvervsområdet vil der opstå kapacitetsproblemer i ledningsnettet omkring Storegade og disse problemer vil kunne afhjælpes, hvis der etableres et "aflastningsbassin/regnvandsbassin inden regnvandet ledes til kloaknettet.

§ 5. Udstykning

Delområde I og II.

5.1. Inden for områderne må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.500 m².

Delområde III og IV.

5.2. Inden for områderne må der ikke udstykkes.

5.3. Inden for området må der udstykkes areal til transformerstation.

§ 6. Vej- og parkeringsforhold

Vej

6.1. Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed og udformning som vist på kort nr. 3.

- Vej A-A udlægges i en bredde på 10 m og med en kørebane på 7 m og 1,5 m rabat i begge sider,

Vejene udlægges som private fællesveje

- Vej B-B i en bredde på 5 m.

6.2. Al tung trafik med lastbiler, traktorer og lignende til og fra lokalplanområdet skal foregå fra vej A-A.

Nye overkørsler til de enkelte ejendomme aftales nærmere med Skjern Kommunes vejafdeling

6.3. Let trafik med personbiler og andre lette køretøjer til og fra lokalplanområdet må foregå fra Storegade.

Se bemærkning til § 6.2

Parkering

6.5. I henhold til "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune" skal der udlægges/reserveres areal til minimum 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved fabriks-, kontor- og lignende bebyggelse. Ved bebyggelse til lager og mindre parkeringskrævende udnyttelse i øvrigt, kan antallet af parkeringspladser nedsættes til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

6.6. Belysning af veje og parkeringsarealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper eller som pullertbelysning.

Belysning skal udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

§ 7. Ledningsanlæg m.m.

7.1. Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I og II

8.1. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.

Delområde I

8.2. På den enkelte ejendom må bebyggelsens ydervæge eller tag ikke være hævet mere end 12,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byrådet vil efter konkret vurdering kunne tillade en større højde på enkelte bygninger eller bygningsdele hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.

På bebyggelse langs Storegade må ydervæge eller tag dog ikke være hævet mere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Mindre bygningsdele herunder kviste, gavltrekanter, skorstenspiber og lignende medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang, de brandmæssige afstandskrav skal dog overholdes. Der henvises i øvrigt til bygningsreglementets bestemmelser herom.

Bygningshøjden må ikke overstige 3 m + 0,5 x afstanden til naboskel.

Delområde II

8.3. På den enkelte ejendom må bebyggelsens ydervæge eller tag ikke være hævet mere end 18 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byrådet vil efter konkret vurdering kunne tillade en større højde på enkelte bygninger eller bygningsdele hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion

Bygningshøjden må ikke overstige 3 m + 1 x afstanden til naboskel.

Delområde III og IV

8.4. På den enkelte ejendom må bebyggelsens ydervæge eller tag ikke være hævet mere end 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Generelle bestemmelser

8.5. Der må opføres transformerstation m.v. til lokalplanområdets forsyning. Transformerstationen må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m², og højden må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8.6. Al bebyggelse skal placeres minimum 2,5 m fra skel.

8.7. Bebyggelse skal placeres minimum 10 m fra den på kort nr. 2 viste grøfts overkant.

Byggelinier

8.8. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedfor angivne afstande fra vejskel og vejmidte, som angivet på kort nr. 3.

- Vej A-A's vejskel 5 m
 - Storegades vejmidte 6,5 m
 - Vej B-B's midte 5 m
 - Nærmeste spormidte af Herningbanen 25 m
- (Gælder kun for støjfølsom arealanvendelse).

8.9. Arealer mellem vejskel og byggelinie må ikke benyttes til bebyggelse, hegning, oplag, gårdsplads, udstilling, parkering, nummer- og navneskilte, reklameskilte, flagstænger eller lignende. Dog må der opsættes vejviser ved indkørsel til den enkelte virksomhed.

8.10. Bebyggelse langs vej A-A skal opføres inden for den på kort nr. 3 viste byggelinie. Bebyggelse langs Storegade skal opføres med facade i den på kort nr. 3 viste byggelinie/lokalplangrænse.

gør det nødvendigt.

Mindre bygningsdele herunder kviste, gavltrekanter, skorstenspiber og lignende medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang, de brandmæssige afstandskrav skal dog overholdes. Der henvises i øvrigt til bygningsreglementets bestemmelser herom.

Området omkring grøften er servitutbelagt.

Sammenfaldende med lokalplanens afgrænsning.

Dette for at understrege gadeforløbet.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

9.1. Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne og endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

Facader

9.2. Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som glas, betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må mindre facade- og gavlpartier på hovedbygningen på den enkelte ejendom udføres i træ, zink eller glas. Ligeledes må udhuse, garager og carporte opføres i træ.

9.3. Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes dæmpede farver. Til vinduer, døre, skodder og lignende mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

Tage

9.4. Tage med skrå tagflade skal fremstå i dæmpede farver.

Skiltning

9.5. Skiltning skal mod Storegade udformes efter retningslinierne nr. 1-18 og 37-51 og i det øvrige erhvervsområde efter nr. 52-68 i "Dit skilt - byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune".

9.6. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra gader, veje og grønne områder.

10. Friarealer og beplantningsbælter

Delområde I og II.

10.1. Inden for området skal udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte opfylde bygningsreglementets krav (BR 95 eller senere), og for hver enkelt ejendom udlægges i en størrelse svarende til mindst 15 % af det samlede bruttoetageareal og om muligt med en overvejende beliggenhed på solvente arealer.

Bebyggelse med en højde på mere end 8,5 m skal i særlig grad udformes så den fremtræder præsentabel med hensyn til farver, materialer m.v.

Byrådet er indstillet på, at meddele dispensation til, at der til facader på erhvervsbebyggelse kan anvendes andre materialer - såsom metalplader m.v. - hvis det kan dokumenteres, at bebyggelsen kommer til at fremstå præsentabel.

Synlige dele af ventilationsanlæg og lignende skal fremtræde som del af facade eller tag og overholde kravene hertil. Det skal tilstræbes at samle ventilationsindtag og afkast således, at de indgår i den arkitektoniske helhed.

Vejledningen kan ses på kommunens hjemmeside eller rekvireres ved Skjern Kommune.

Det er især vigtigt, at antenner ikke kommer til at præge bybilledet. Byrådet vil evt. meddele dispensation til synlige antenner, når disse er nødvendige for virksomhedens drift, og når den synlige placering teknisk set er nødvendig.

Delområde III kan indgå i beregningen af opholdsarealer såfremt delområde I, II og III sammatruleres eller på anden vis fremstår som en samlet ejendom.

10.2. I *delområde I og II* skal udendørs oplagspladser og lignende afgrænses med levende hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme. I det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet må der etableres et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højst 2,0 m.

Delområde III.

10.3. Området må kun fremstå som græsplæne beplantet med klynger af træer og buske.

Generelle bestemmelser

10.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Arealet mellem byggelinie og vejskel skal til enhver tid fremstå vel vedligeholdt.

10.5. Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod veje skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien mod vej.

Hegn i naboskel kan suppleres med trådhegn i max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog max. 2,0 m.

10.6. Ved etablering af regnvandsbassin skal bassinet indhegnes med et trådhegn i min. 1 m^s højde og omkranset af slørende beplantning. Langs afgrænsningen af *delområde II og IV* skal der mod jernbanen etableres et færdselshindrende hegn.

10.7. Langs afgrænsningen af *delområde II og III* skal der inden for områderne, hvor det er vist på kort nr. 3, etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal bestå af større og mindre buske, som aftager i højden mod lokalplanens afgrænsning. Beplantningsbæltets bredde langs lokalplanens østlige afgrænsning regnes fra 2 m bræmme fra øverste skråningskant af grøft.

10.8. Den på kort nr. 2 viste grøft – såvel åben som rørlagt – skal bevares i sin nuværende udformning.

10.9. Udlagte græsarealer og beplantninger skal vedligeholdes af den til enhver tid værende ejer.

10.10. Belysning af udendørs opholdsarealer må kun

Byrådet er indstillet på, at der i visse situationer kan meddeles dispensation til etablering af faste hegn. Det er en forudsætning, at hegnene etableres med materialer og i en udformning, så de bidrager til at forskønne området.

Byrådet er indstillet på at der kan meddeles dispensation til udendørs oplag, hvis dette bl.a. ved placering og indhegning kan etableres, uden at skæmme området.

Normalt kan bestemmelsen overholdes, når hække plantes mindst 30 cm bagved skel.

Belysning skal udføres efter Byrådets nærmere an-

udføres som afskærmet belysning i form af parklamper. Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

visninger.

§ 11. Støjforhold

11.1. Inden for lokalplanområdet skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger som sikrer overholdelse af det til enhver tid gældende maksimalt tilladte støjniveau.

§ 12. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

12.1. Før ny bebyggelse tages i brug inden for delområde II, skal tilhørende adgangsvej være anlagt.

12.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med § 6.5.

12.3. Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 10 nævnte og på kort nr. 3 viste beplantningsbælter være etableret.

12.4. Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 10 nævnte opholdsarealer og færdselshindrende hegn være etableret.

12.5. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

Kravet er kun gældende for rumopvarmning.

12.6. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak.

§ 13. Servitutter

13.1. Følgende servitutter er tinglyst på ejendomme inden for området:

- Den under den 10.12.1953 tinglyste dokument på matr. nr. 15a, Borris Nørreland, Borris vedrørende færdselsret m.v..
- Den under den 22.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 15a, Borris Nørreland, Borris vedrørende forsynings- og afløbsledninger, grøft og brønd m.v.
- Den under den 13.12.1993 tinglyste dokument på matr. nr. 15a, Borris Nørreland, Borris vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 20.04.2004 tinglyste dokument på matr. nr. 15a, Borris Nørreland, Borris vedrørende

kloakledninger med brønde m.v.

- Den under den 16.07.1903 og 21.07.1904 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 20.02.1913 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
- Den under den 6.11.1939 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende ret til benyttelse.
- Den under den 22.02.1963, 25.11.1967 og 12.02.1982 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende færdselsret.
- Den under den 29.09.1967 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 22.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende forsynings- og afløbsledninger, grøft og brønd m.m.
- Den under den 13.12.1993 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 29.03.2004 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende pligt til at tåle kloakledninger og brønde m.m.
- Den under den 20.04.2004 tinglyste dokument på matr. nr. 15d, Borris Nørreland, Borris vedrørende kloakledninger, brønde m.v.
- Den under den 20.02.1913 tinglyste dokument på matr. nr. 15bk, Borris Nørreland, Borris vedrørende overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
- Den under den 16.07.1925 tinglyste dokument på matr. nr. 13ab, Borris Nørreland, Borris vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 16.11.1972 tinglyste dokument på matr. nr. 13ab, Borris Nørreland, Borris vedrørende adgangsbegrænsning m.v.
- Den under den 27.09.1988 og 13.12.1993 tinglyste dokument på matr. nr. 13ab, Borris Nørreland, Borris vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

§ 14 Ophævelse af lokalplan

14.1. Den under den 13. januar 1987 af Skjern Byråd vedtagne Lokalplan nr. 50 ophæves ved offentliggørelse af denne lokalplan.

§ 15. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

15.1. Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på matr. nr. 15el, del af 13ab og 15ab Borris Nørreland, Sdr. Borris er ophævet.

Matr. nr. 15el, del af 13ab og 15ab Borris Nørreland, Sdr. Borris er landbrugspligtig og inden ændret anvendelse af disse matrikler skal landbrugspligten ophæves.

§ 16. Retsvirkninger

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 naborientering, 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.

§ 17. Vedtagelsespåtegning

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 11.10.2005.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 07.02.2006.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

§ 18. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 15.02.2006.**

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger nord for Herningbanen, øst for Storegade og syd for Arnborgvej i den nordøstlige del af Borris. Lokalplanen dækker et område på ca. 9,4 ha. Arealet anvendes i dag dels til erhvervsformål, dels til offentlige formål som kroketbane og dels til landbrugsformål. Herningbanen løber langs områdets sydlige afgrænsning og langs områdets østlige afgrænsning er der en grøft. Området vejbetjenes fra Storegade ad to overkørsler og fra Kornvænget.

Lokalplanens hovedindhold

Formålet med lokalplanen er, at sikre udvidelsesmulighed for den eksisterende korn- og foderstovsvirksomhed.

Lokalplanen udarbejdes for, at der på en del af arealet kan opføres bebyggelse til korn- og foderstovsvirksomheden, og at en del af området kan udlægges til grønt område, dels til eksisterende kroketbane, dels som grøn "bufferzone" mellem erhvervsområdet og omliggende områder og bebyggelser.

Lokalplanen skal sikre, at områdets bebyggelse placeres med en lav højde mod Storegade og med mulighed for stigende højder i østlig retning. Endvidere skal lokalplanen sikre, at det nye erhvervsområde afgrænses af et beplantningsbælte, og forebygger miljøgener i forhold til følsomme anvendelser i og omkring erhvervsområdet.

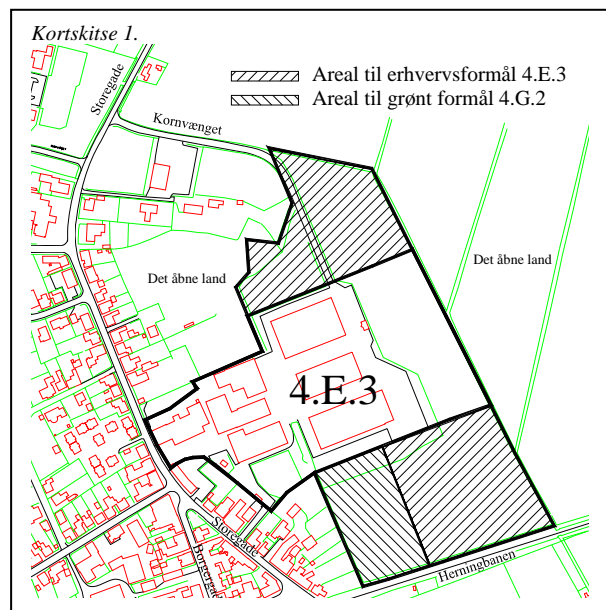
Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, at

- en del af området ikke er omfattet af rammebestemmelser for 4.E.3,
- det tillagte område dels udlægges til erhvervsformål, dels til grønt område,
- der fastsættes bestemmelser for nyt grønt område benævnt 4.G.2,
- bestemmelserne vedr. bygningshøjder, er justeret i forhold til kommuneplanens hidtidige bestemmelser.

Derfor er der udarbejdet et **Tillæg nr. 31** til Kommuneplan 2009, hvorved delområde 4.E.3 udvides og nyt delområde 4.G.2 udlægges, se **kortskitse 1**. Desuden foretages de med kursiv viste ændringer i kommuneplanens rammebestemmelser for område 4.E.3 og nyt område 4.G.2.:



- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
- Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
- Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
- "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amdsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.
- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

Delområde 4.E.3:

1. Anvendelsen fastlægges til industri- og håndværksformål, herunder korn- og foderstovsvirksomhed med service og administration.

2. Der må ikke udlægges arealer til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål inden for en afstand af 300 m fra området, bortset fra byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugerhvervene.
3. Eksisterende boliger, institutioner og lignende må ikke udsættes for større støj- og luftforurening end angivet i Miljøstyrelsens vejledninger.
4. Der må ikke opføres boliger i området.
5. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
6. Bygningshøjden må ikke overstige 18 m.
7. Grundstørrelsen i området må ikke udstykkes mindre end 1.500 m².
8. Mod boligområder og offentlige områder skal der etableres afskærmende beplantning. Hvis byrådet skønner det nødvendigt skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger.

Delområde 4.G.2:

1. *Anvendelsen fastlægges til grønt område og fælles friareal med boldbaner, legepladser og lignende.*
2. *Der må kun opføres mindre bebyggelser, som har direkte tilknytning til områdets anvendelse.*
3. *Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.*

Regionplanen.

Lokalplanen og kommuneplantillægget ligger inden for Regionplanens langsigtede byvækstgrænse.

Ifølge Regionplanen ligger lokalplanområdet inden for beskyttelsesområde omkring kirker og inden for beskyttelsesområder må byggeri og tilplantning og lignende ikke skæmme kirker og deres omgivelser. Mellem amt, kommuner og kirkelige myndigheder er der aftalt 3 grader/zoner af beskyttelse omkring kirker. Kirkelige myndigheder høres, når der ønskes byggeri i beskyttelsesområderne. Lokalplanområdet er beliggende i zone III, hvor det tilstræbes, at undgå bebyggelse over 12,5 meters højde.

Lokalplanområdet er i Regionplanen udlagt som område med drikkevandsinteresser. Med lokalplanen åbnes der ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet.

Lokalplanen og kommuneplantillægget ligger inden for støjkonsekvenszone omkring Borris Skydeterræn. Inden for støjkonsekvenszonen kan der ikke udlægges nye områder til støjfølsomme formål. Undtaget herfra er planlægning for byudvikling i bl.a. Borris.

Jordforurening

En del af matr. nr. 15d og 15bk, Borris Nørreland er kortlagt som formodet forurenet på vidensniveau 1, i henhold til Lov om forurenet jord. Baggrunden for kortlægningen er, at der på ejendommen har været benzinsalg samt korn & foderstofsvirksomhed med olieoplag, hvilket erfaringsmæssigt kan give anledning til forurening af jord og/eller grundvand.

Kortlægningen betyder, at Amtet skal give en tilladelse, som kan indeholde vilkår om gennemførelse af afværgeforanstaltninger,

- hvis anvendelse, af det kortlagte areal skal ændres til følsomt formål som bolig, institution, eller lignende, jf. lovens § 8, eller
- hvis der skal foretages bygge- eller anlægsarbejde på det kortlagte areal.

Museumsloven.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

Spildevandsplan.

Området er delvis omfattet af ”Spildevandsplan for Skjern Kommune”. Hele lokalplanområdet agtes inddraget i spildevandsplanen.

Varmeplan.

Området er delvis omfattet af ”Varmeplan for Skjern Kommune 1987” og udlagt som individuel opvarmning i form af naturgas. Hele lokalplanområdet agtes inddraget i varmeplanen.

Miljøvurdering

Folketinget har vedtaget lov om miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004. Loven er en implementering af et EU-direktiv og skal sikre, at hensyn til menneskets sundhed, naturen, landskabet og vores kulturarv bliver tænkt mere ind i den fysiske planlægning for at danne et bedre grundlag for den politiske beslutning.

Loven fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at kunne:

1. påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
2. få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at fastlægge om en plan skal indeholde en miljøvurdering skal kommunen foretage en såkaldt screening. Resultater screeningen i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Hvis det i screeningen vurderes at det påtænkte er omfattet af en række fastlagte kriterier og derfor kan have en indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljøvurdering.

Miljøvurderingen skal i givet fald omfatte en vurdering af planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder (f.eks. privat ejendom, sociale og kulturelle parametre), landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljøvurderingen.

Screening af lokalplanforslaget

Screeningen foretages på grundlag af lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, pkt. 1, 2 og 3.

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

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 4, stk. 2, fremgår af lovens bilag 2:

Lokalplanens karakteristika

Lokalplanområdet ligger dels inden for Kommuneplanens delområde 4.E.3 - et område til industri- og håndværksformål – dels i det åbne land. I forhold til Kommuneplanens delområder og rammebestemmelser kræver lokalplanen en ændring af delområdeafgrænsningen og en mindre ændring af bestemmelserne. Ændringer der gør det muligt at udvide den eksisterende korn- og foderstofvirksomhed, og at opføre bebyggelse med en højde på op til 18 m. Gældende kommuneplanbestemmelser gør det muligt at opføre bebyggelse op til 8,5 m og op til 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens funktioner gør det nødvendigt. Den eksiste-

rende erhvervsbebyggelse i området er opført med varierende højder – fra 7 m til 18 m. De seneste bebyggelser (de østligst liggende) har bygningshøjder på mellem 10 m og 17,5 m.

Endvidere kræver lokalplanen, at der udlægges nyt delområde og fastsættes bestemmelser for området. Anvendelsesbestemmelser der gør det muligt fortsat at kunne anvende området til kroketformål og til andre grønne formål som boldbaner, legepladser og lignende.

Det eksisterende erhvervsområde udvides i nordlig og sydlig retning. Ny bebyggelse skal placeres minimum 5 m fra forlængelse af Kornvænget, minimum 5 m fra midte af vejadgang til kroketbane m.m. og minimum 25 m fra Herningbanen. Langs Storegade skal ny bebyggelse placeres 6,5 m fra vejmidte og med en lavere højde end bagvedliggende bebyggelse. Bebyggelse langs Storegade tillades opført med en højde på indtil 8,5 m, umiddelbart bagved må bebyggelsen opføres med en højde på indtil 12,5 m og inden for resten af erhvervsområdet (bortset fra et mindre grønt område) må bebyggelse opføres med en højde på indtil 18 m. Det eksisterende kroketbaneanlæg, som ligger bag centerbebyggelsen ved Storegade og nord for Herningbanen, ændres der ikke ved.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Lokalplanområdet ligger nord for Herningbanen, øst for Storegade og centerområdet – i overgangen mellem by og land. Den samlede trafikbelastning af Storegade på strækningen gennem centerområdet vurderes ikke øget ved effektivering af lokalplanen og trafikbelastningen af Kornvænget og Storegade på strækningen til Arnborgvej vurderes øget i et mindre omfang.

Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til omkringliggende områder og beliggenhed mod det åbne land og jernbaneterræn vil med de begrænsninger, som lokalplanen fastsætter for anvendelsen af området, ikke nævneværdig berøre omgivelserne og befolkningen.

Området er ikke omfattet af påfaldende kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk, og er ikke beliggende i nationalt eller international beskyttelsesområde.

Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvoraf fremgår, at området er udlagt som område med drikkevandsinteresser.

Konklusion

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

