

**FEBRUAR 1995
REVIDERET SEPTEMBER 1995**

J.NR.: 27-11-10.1 ✓

**LOKALPLAN NR. 10 TILLÆG NR. 1
FOR MEJERICENTRET I
SØNDERUP.**

VIDEBÆK KOMMUNE.

Tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan.

Lokalplan nr. 10 tillæg nr. 1 for Mejericentret i Sønderup.

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
Tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan Kortbilag nr. 1 til kommuneplantillæg nr. 2	3
Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanens baggrund og formål.	5
Vurdering af miljøforholdene.	6
Lokalplanens retsvirkninger.	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning: Regionplanen Kommuneplanen Vejforhold Zoneforhold Spildevandsforhold	8
Lokalplanteksten Kortbilag: Nr. 2 Oversigtskort Nr. 3 Matrikelkort	10

TILLÆG NR. 2 TIL VIDEBÆK KOMMUNEPLAN

FORMÅL.

Formålet med tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan er:

1.

At fastlægge bestemmelser som rammer for indholdet af en lokalplan, der udarbejdes for området matr. nr. 1 ah, 1au og en del af matr. nr. 1 b alle af Sønderup Gårde, Nr. Vium.

Arealet er identisk med området omfattet af lokalplan nr. 10 tillæg nr. 1 for Videbæk Kommune.

Det omhandlede område betegnes herefter som Nørre Vium erhvervsområde 4.1 (NE 4.1).

2.

At overføre område NE 4.1 fra landzone til byzone. Område NE 4.1 er vist på kortbilag nr. 1.

ANVENDELSESBESTEMMELSER.

For NE 4.1 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a).

At området ikke anvendes til andet end særligt forurenende industri som fremstillings- og industrivirksomheder med tilhørende administration. Inden for området kan der endvidere etableres miljøforanstaltninger (renseanlæg, rodzoneanlæg, udligningsbassiner, slamreservoir, slamafvandingsbede og laguner)

Områder, der udlægges til miljøforanstaltninger, skal friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, beholdere m.v., der er nødvendige for driften af miljøforanstaltningerne.

b).

At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 50.

c).

At bebyggelsesrumfanget ikke overstiger 2 m³ pr. m² grundareal.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder tårne, fremspring, skorstene m.v.

d).

At intet punkt af en bygnings tag eller ydervægge opføres med en større højde end 40m over det omgivende terræn.

Således vedtaget af Videbæk Byråd.

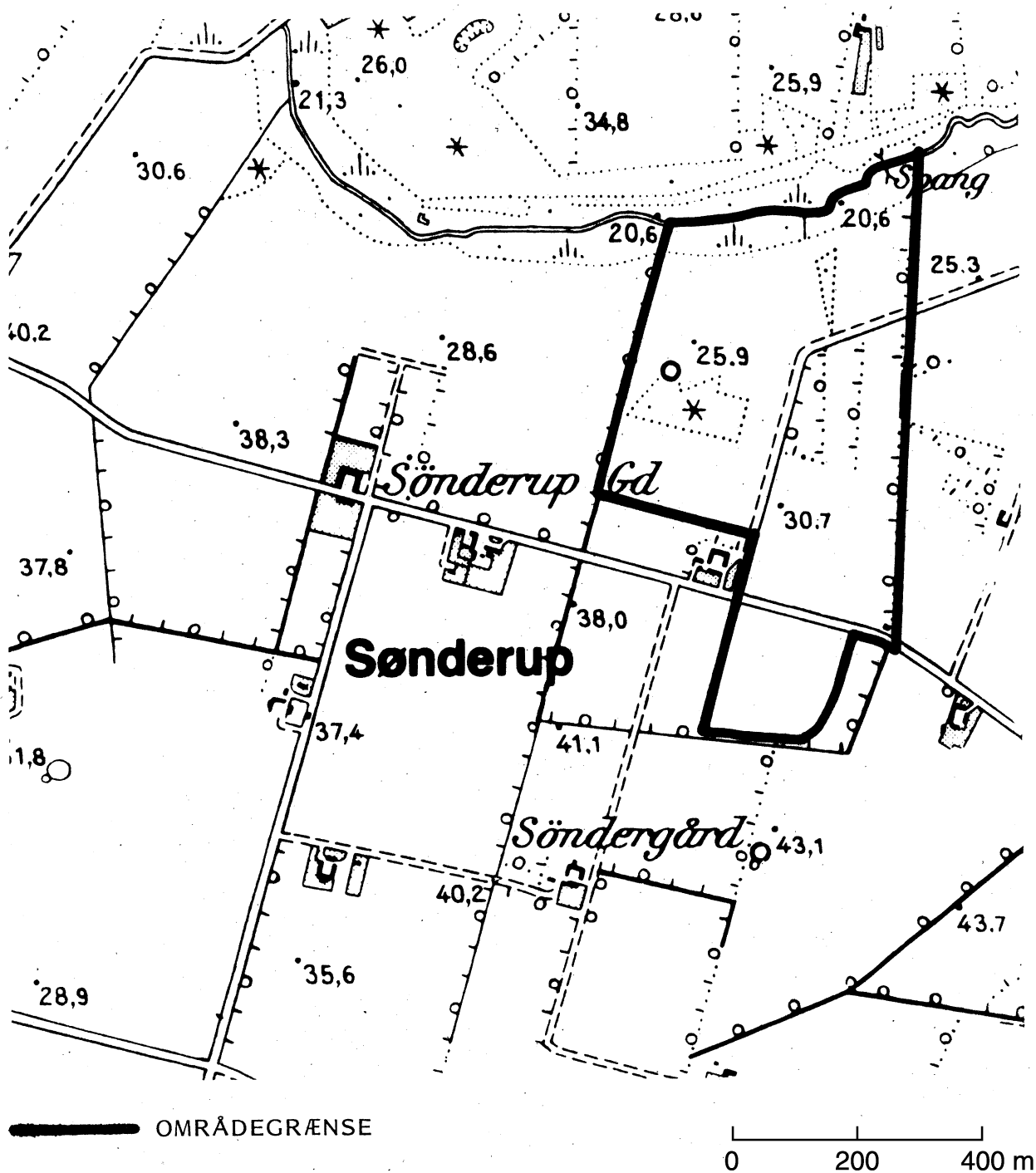
Videbæk, den 12. september 1995.


John Kristiansen
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør

TILLÆG NR. 2 TIL VIDEBÆK KOMMUNEPLAN

NR. VIUM ERHVERVSOMRÅDE 4.1. (NE 4.1.)



TILLÆG NR. 2 TIL
VIDEBÆK KOMMUNEPLAN
MÅL: 1:10.000

KORTBILAG NR. 1.

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Efter kommuneplanens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd skal anvende til fastsættelse af bindende bestemmelser for grundejere, lejere, brugere m.fl. om anvendelse af fast ejendom og om bebyggelsers regulering.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder sættes igang. Hensigten er bl.a. at sikre borgerne indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer m.v.. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Videbæk Kommune, er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 10 for erhvervsområdet ved Sønderup ønskede Miljøstyrelsen udlagt arealer til etablering af miljøforanstaltninger for mælkeindustrierne inden for lokalplan nr. 10.

Arealudlægget til miljøforanstaltninger, som det fremgår af denne lokalplan, blev kort omtalt i mødet mellem repræsentanter fra Planstyrelsen, Matrikel-direktoratet, Jordlovsudvalget, Ringkjøbing Amtsråd, Ringkjøbing Amtskommune, Videbæk Byråd og Videbæk Kommune på Videbæk Rådhus den 8 marts 1985.

Udarbejdelsen af lokalplantillægget skal derfor ses som en overholdelse af de aftaler, der blev indgået på mødet den 8. marts 1985, hvorved Miljøstyrelsens ønsker om et særlig arealudlæg til miljøforanstaltninger for mælkeindustrierne i Mejericentret i Sønderup imødekommes.

Lokalplanens arealudlæg skal endvidere give mulighed for yderligere udbygning af mejericentret inden for lokalplanens delområde 2. (se kortbilag nr. 2)

Det samlede arealudlæg er i overensstemmelse med det arealudlæg, der er fastlagt i Ringkjøbing Amtskommunes Regionplan 1993.

VURDERING AF MILJØFORHOLD.

I Mejericentret i Sønderup ligger virksomhederne MD FOODS Danmark Protein, MD FOODS NR. Vium Mejeri og Udviklings-mejeriet APV Pasilac A/S.

Med etableringen af Danmark Protein i 1979 løste man på landsplan et miljøproblem ved at udnytte restproduktet fra osteproduktionen - vallen - . Indtil da blev vallen delvist anvendt til dyrefoder. De mængder, der ikke kunne afsættes hertil, blev udledt til kloak eller udsprøjtet på landbrugsjord.

Også Nr. Vium Mejeris rest fra osteproduktionen videreføres på Danmark Protein. Her ultrafiltreres og inddampes vallen til højt forædlede proteinprodukter og forskellige mineral- og mælkesukkerprodukter.

De to virksomheder lever således i en symbiose, der er til indbyrdes gavn. Hermed reduceres udledningen af restprodukter til naturen væsentlig. Undgåes kan den naturligvis ikke helt.

De to virksomheder har derfor hver især opført renseanlæg, i hvilke de resterende affaldsprodukter renses fra spildevandet.

De to virksomheders størrelse gør naturligvis, at de er "synlige" i lokalområdet, men det er virksomhedernes ønske, at produktionen skal foregå uden at være til gene for omgivelserne lokalt og globalt.

Dette ønske samt sikring af nuværende produktionskrav, virksomhedernes fremtidige udvikling og et stabilt kundegrundlaget kan kun ske ved:

- at være på forkant med miljøkravene ved en progressiv og problemforebyggende miljøindsats. Herved efterleves myndighedsbestemte krav ved hjælp af den for miljøet bedst tænkelige teknologi og for virksomhederne bedst tænkelige økonomi.

- at gennemføre en hensigtsmæssig og langsigtet arealplanlægning, der sikrer arealer til trafikale, produktions- og miljømæssige formål.
- at miljøforhold behandles i en åben og positiv atmosfære såvel internt på virksomhederne, som i relation til myndigheder, interesseorganisationer, presse og befolkning.
- at sidestille driften af miljøanlæggene med driften af produktionen, idet produktionskravene kun anses for at være opfyldt, hvis miljøkravene samtidig er efterlevet.

I virksomhedernes langtidsplanlægning er der regnet med etablering af nye miljøforanstaltninger og produktionsudvidelser, der vil beslaglægge de arealer, der udlægges i denne lokalplan i løbet af 3 - 5 år.

Med arealudlægget til miljøforanstaltninger gives der mulighed for, at virksomhederne kan overholde de udledningskrav, der stilles fra tilsynsmyndighederne. Ligeledes sikres virksomhedernes ønske om en bæredygtig og sund udvikling i Sønderup.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Ifølge planlovens §18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i en lokalplan. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder ved planens offentliggørelse.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre eksisterende forhold.

Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres, efter at lokalplanens retsvirkninger er indtrådt, skal være i overensstemmelse med planen, medmindre der meddeles dispensation efter planlovens § 19.

DISPENSATIONSMULIGHED.

Efter planlovens §19 stk.1 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Denne dispensationsmulighed betyder, at Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvorimod

væsentlige lempelser, der ændrer planens særlige karakter, kun kan ske ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort (normalt i en periode på 8 uger), må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort og højst et år efter forslagets offentliggørelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Regionplanen.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Ringkjøbing Amtskommunes Regionplan 1993, idet der i denne er udlagt areal til udvidelse af Mejericentret i Sønderup.

Kommuneplanrammeforhold.

Med Landbrugsministeriets, Miljøministeriets, Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan fastlægges der bestemmelser som rammer for indholdet af en lokalplan, der udarbejdes for området omfattet af lokalplan nr. 10 tillæg nr. 1.

Vejforhold.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sønderupvej.

Zonelovsforhold.

Arealet, der omfattes af lokalplanforslaget, er beliggende i landzone.

Der er landbrugspligt på de dele af matr. nr. 1 b Sønderup Gårde, Nr. Vium der er omfattet af lokalplanforslaget.

Med Landbrugsministeriets, Miljøministeriets, Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan og lokalplan nr. 10 tillæg nr. 1 for Videbæk Kommune overføres området omfattet af lokalplanforslaget fra landzone til byzone.

Spildevandsforhold.

Området er i dag ikke omfattet af kommunens spildevandsplan, men vil blive medtaget ved førstkomende revision.

Spildevandsrensningen udføres i to af virksomhederne opførte renseanlæg. Afløbet fra renseanlæggene føres til udløb i Vorgod Å ved Egeris.

Såfremt der skal ske udvidelser eller ændringer af kloakanlæg inden for lokalplanområdet skal dette godkendes i henhold til spildevandsplanen, når denne er revideret. Indtil området er medtaget i spildevandsplanen, skal sagerne godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 3 for så vidt angår eventuel nedsivningssager og kapitel 4 for øvrige sager. Godkendelse meddeles af Amtsrådet.

LOKALPLANTEKSTEN.

VIDEBÆK KOMMUNE.

Lokalplan nr. 10 tillæg nr. 1 for Mejericentret i Sønderup.

I henhold til lov om planlægning, lov nr. 388 af 6. juni 1991 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

-at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til særligt forurenende industri og miljøforanstaltninger for industrierne inden for området omfattet af lokalplan nr. 10.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1 Området er vist på vedhæftede kortbilag nr. 3 i mål 1:2000 og afgrænses som vist med kraftig streg. Lokalplanområdet er inddelt i 2 delområder.

2.2 Området omfatter matr. nr. 1 ah, 1 au og en del af matr. nr. 1 b, alle af Sønderupgårde, Nr. Vium.

2.3 Med Landbrugsministeriets, Miljøministeriets, Ringkjøbing Amtsråds og Videbæk Byråds godkendelse af lokalplan nr. 10 tillæg nr. 1 med tilhørende tillæg nr. 2 til Videbæk Kommuneplan overføres det under stk. 2.2 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Område 1.

Området skal anvendes til etablering af miljøforanstaltninger (renseanlæg, rodzoneanlæg, udligningsbassiner, slamreservoir, slamafvandingsbede, laguner m.v.) for industrierne inden for området omfattet af lokalplan nr. 10.

Indenfor området kan der opføres mindre bygninger, beholdere m.v., der er nødvendige for driften af miljøforanstaltningerne.

3.2 Område 2.

Området kan ikke anvendes til andet end særlig forurenende industri.

Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings- og industrivirksomheder med tilhørende laboratorier, lagre og administrationsfaciliteter.

3.3 Den fredede gravhøj.

Arealet inden for den på kortbilag nr. 2 viste beskyttelseslinie på 100 m fra højfod på den fredede gravhøj må ikke jævnfør naturbeskyttelseslovens § 18 uden Ringkjøbing Amtsråds tilladelse anvendes til placering af bygninger, skure, campingvogne og lignende. Der må heller ikke opstilles master, foretages beplantning og ændringer i terrænet eller iværksættes foranstaltninger, der i væsentlig grad kan virke skæmmende på fortidsmindet.

3.4 Åfredningsgrænse langs Egeris Mølleå.

Inden for en afstand af 150 m fra Egeris Mølleå må der ikke jævnfør naturbeskyttelseslovens § 16 uden Ringkjøbing Amtsråds tilladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, foretages beplantninger og ændringer i terrænet eller henlægges affald.

§ 4. UDSTYKNING.

- 4.1 Udstykning indenfor lokalplanområdet skal godkendes af Videbæk Byråd.

§ 5. VEJFORHOLD.

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet.

Den adgangsgivende vej til lokalplanområdet er Sønderupvej.

5.2 Byggelinier.

Langs Sønderupvej pålægges der byggelinier i en afstand af 15 m fra vejmidte.

5.3 Parkeringsforhold.

Der skal sikres parkeringsplads på de enkelte ejendomme til parkering af virksomhedens egne køretøjer, leverandør-, personale- og gæsteparkering.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1 Delområde 1.

På området må der etableres miljøforanstaltninger (renseanlæg, rodzoneanlæg, udligningsbassiner, slamreservoir, slamafvandingsbede, laguner m.v.) med dertil hørende mindre bygninger og beholdere, der er nødvendige for driften af miljøforanstaltningerne.

6.2 Delområde 2.

Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 50.

Det samlede rumfang af bygninger må på hver enkelt ejendom ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, (rumfanget beregnes af hele den del af bygningen som er over færdig terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.)

Bygninger inden for området må ikke opføres med en større højde end 40 m over det omgivende terræn.

Byrådet kan give særlig tilladelse til at en bygning eller dele heraf f. eks. skorstene, ventilationsanlæg, trappehuse, siloer eller lignende opføres i større højde under forudsætning af, at særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Det er endvidere en forudsætning at det efter Byrådets skøn ikke medfører væsentlige ulemper for omgivelserne og de tilstødende ejendomme.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider og tagflader.

Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. HEGNING.

8.1 Arealer, der anvendes til miljøforanstaltninger (renseanlæg, rodzoneanlæg, udligningsbassiner, slamreservoir, slamafvandingsbede, laguner, m.v.) skal indhegnes med aflåselig ståltrådshegn (min. 1,80 m høj)

§9. UBEBYGGEDE ARALER.

9.1 Ubebyggede arealer, skal ved dyrkning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom der skal overholdes en passende orden og afskærmning ved udendørs oplagring.

§10. TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN.

10.1 Der er ikke i Videbæk Kommuneplan udlagt arealer til miljøforanstaltninger ved Mejericentret i Sønderup. Derfor er der sammen med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg (nr. 2), hvori rammerne for den detaljerede planlægning er fastlagt. De to planer offentliggøres sammen.

§11. TILLADELSER OG MILJØGODKENDELSE.

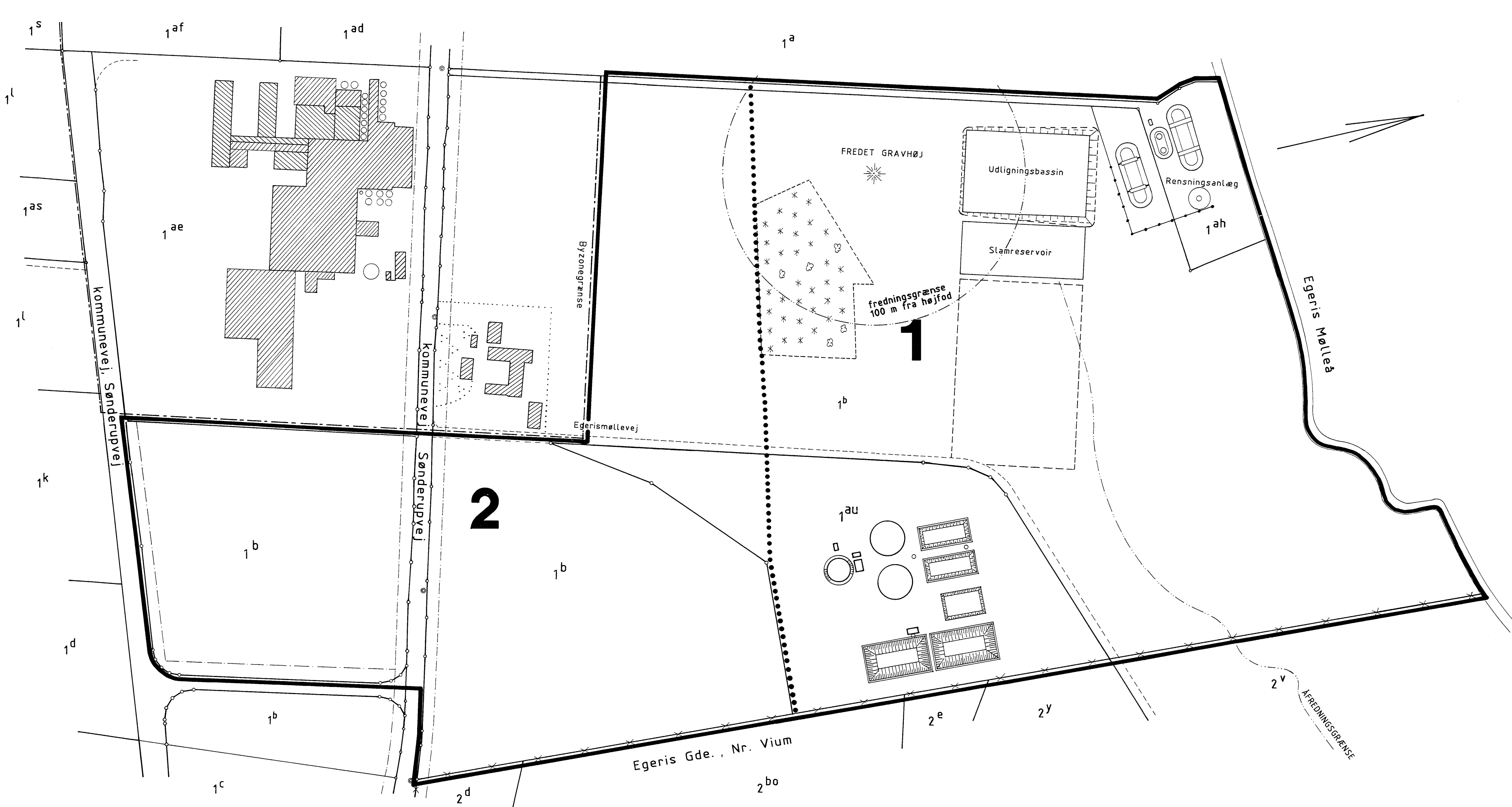
11.1 Uanset foranstående bestemmelser må anlægsarbejder ikke påbegyndes før Videbæk Kommune har meddelt de nødvendige tilladelser i henhold til plan- og byggeloven, og Ringkjøbing Amtskommune har meddelt tilladelse i henhold til miljøloven.

Således vedtaget af Videbæk Kommunalbestyrelse

Videbæk, den 12. september 1995.


John Kristiansen
Borgmester


Keld Jørgensen
Kommunaldirektør



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10 TILLÆG NR. 1
FOR MEJERICENTRET I SØNDERUP.

BYRÅDSSEKRETARIATET
VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK
DATO: FEBRUAR 1995. REV.: SEPTEMBER 1995.
TEGN: T.N.
MÅL: 1:2.000

0 50 100 m

SIGNATURFORKLARING

- Områdegrænse
- Delområdegrænse
- Byggelinie
- Fredningsgrænse
- Byzonegrænse
- * * * * * Ejerlavsgænse



VIDEBÆK KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 10 TILLÆG NR. 1
FOR MEJERICENTRET I SØNDERUP.

LOKALPLANEN OMFATTER MATR. NR. 1^{ah},
1^{au} OG EN DEL AF MATR. NR. 1^b ALLE
AF SØNDERUPGÅRDE, NR. VIUM.

BYRÅDSSEKRETARIATET
VIDEBÆK KOMMUNE, 6920 VIDEBÆK
DATO: FEBRUAR 1995
TEGN: T.N.
MÅL: 1:4000

0 100 200 m

SIGNATURFORKLARING

— Områdegænse