



ORIGINAL 080873 01 0000.0054 28.04.2004 TA
L.400.00 K

Lokalplan nr. 02.027

For et område til erhvervsformål ved Stauningvej, Smed Hansens Vej og Vennervej i Lem.

RINGKØBING KOMMUNE, 17. marts 2004



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed	A
Lokalplanens baggrund og formål	A
Eksisterende forhold i lokalplanområdet	B
Lokalplanens indhold	D
Lokalplanens forhold til anden planlægning	G
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	K
Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget	L
Retsvirkninger af den vedtagne lokalplan	L

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	1
§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus	1
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	2
§ 4 Udstykning	3
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	4
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	7
§ 8 Ubebyggede arealer	8
§ 9 Ledningsanlæg – herunder varmforsyning	11
§ 10 Miljøbeskyttelse	13
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 12 Ophævelse af lokalplaner og servitutter	13
§ 13 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	14
Vedtagelsespåtegning	14
Offentlig bekendtgørelse	14

Bilag nr. 1: Lokalplanens område

Bilag nr. 2: Arealanvendelse

Bilag nr. 3: Liste over virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Teknisk Forvaltning af
Arkitektfirmaet Bahl Gl. Skole, Sønderbyvej 51, 6855 Outtrup, tlf 7525 1300

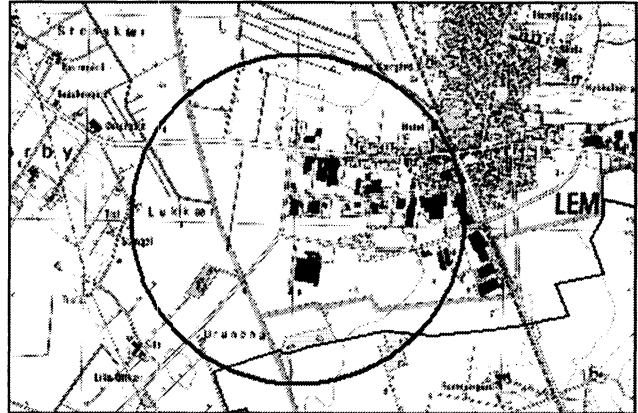
Lokalplan for et område i Lem.

Anvendelse: erhvervsformål.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Lem by – nærmere betegnet ved Stauningvej, Vennervej og Smed Hansens Vej - vest for jernbanetracéet.

Lokalplanområdets sydlige afgrænsning følger kommunegrænsen mod Skjern Kommune. Mod øst og nord afgrænses lokalplanområdet af et fuldt udnyttet erhvervsområde og nord for Vennervej – af landbrugsarealer. Mod vest af Stauningvej, markskel og en projekteret forlængelse af Smed Hansens Vej til Vennervej.



Lokalplanområdets beliggenhed

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra firmaet Vestas om at få overført del af matrikelnummer 136 Øster Lem By, Sdr. Lem fra landzone til byzone med henblik på en fremtidig anvendelse til erhvervsformål. Endvidere et ønske fra virksomheden Hydromann om – på grund af konkrete udvikelses- og beliggenhedsproblemer - at kunne flytte virksomheden fra dens nuværende placering i det udbyggede erhvervsområde ved Nylandsvej til ny placering i Lem.

Udover at udlægge nye arealer til erhvervsformål har byrådet ønsket at få præciseret hvilke erhvervstyper, der vil kunne indplaceres i det udvidede erhvervsområde – herunder erhverv med særlige beliggenhedskrav og i den forbindelse ændre bestemmelserne i den nugældende lokalplan 02.016 for et udlagt, men endnu ikke ibrugtaget erhvervsområde umiddelbart vest for og langs Stauningvej. Området har hidtil været udlagt til erhvervsformål som lettere ikke miljøbelastende industri m.v. samt - i et mindre delområde nærmest Vennervej - til mindre håndværksvirksomheder m.v. Anvendelsesbestemmelserne ønskes ændret for den sydlige del, så der i dette område også kan indplaceres erhvervstyper, som inden for den øvrige del af det nyudlagte erhvervsområde.

Sluttelig har byrådet et ønske om at få udlagt et område til parkeringsplads for større køretøjer - herunder sættevogne og anhængere - (med en vægt på mere end 3.500 kg).

Formålet med lokalplanen er at overføre den omtalte del af matr. nr. 136 Øster Lem By, Sdr. Lem samt øvrige ejendomme inden for lokalplanens område - som er beliggende i landzone - til byzone. Herudover at ændre bestemmelserne i den nugældende lokalplan 02.016 så der inden for en del af lokalplanområdet også kan indplaceres erhvervstyper, som inden for de nyudlagte arealer til erhvervsformål.

EKSISTERENDE FORHOLD I LOKALPLANOMRÅDETOmrådets størrelse og anvendelse

Lokalplanområdets samlede grundareal udgør ca. 552.000 m² (ca. 55,2 ha).

Området anvendes i dag primært til landbrugsformål. Kun del af matr. nr. 136 Øster Lem By, Sdr. Lem anvendes til erhvervsformål. Det meste af matr. nr. 165 Øster Lem By, Sdr. Lem er beplantet moseområde.



Lokalplanområdet

Zoneforhold

Arealer, der er omfattet af den hidtil gældende lokalplan nr. 02.016 er beliggende i byzone. Øvrige arealer inden for lokalplanens område er beliggende i landzone.

Ejerforhold

Matr. nr. 38 n ejes af Ringkøbing Kommune. Øvrige ejendomme er i privat eje.

Landbrugspligt

Ejendommene matr. nre. 38 n, 38 ap, 43 m, 44 l, 53 c, 121 og 165 Øster Lem By, Sdr. Lem og matr. nre. 1 d, 2 c, 3 n, 5 f, 32 a og 33 Nørby By, Velling er noteret som landbrug med landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

Matr. nre. 162 og 163 Øster Lem By, Sdr. Lem er noteret som ubebyggede landbrugslodder. Matr. nre. 17 og 34 Nørby By, Velling og matr. nr. 1 Kratenge, Velling er ikke noteret, men anvendes til landbrugsformål.

Terræn og beplantning

Området er let bølget og svagt faldende fra øst, nordøst mod vest, sydvest - et samlet fald på ca. 4,5 m over en strækning på ca. 1.600 m. Langs områdets afgrænsning mellem matr. nr. 125a og matr. nre. 124 a og 124 b er der etableret en jordvold.

Området virker generelt meget åbent uden nævneværdig beplantning. Inden for lokalplanområdet er der lidt spredt beplantning i skel mellem matr. nre. 44 l og 53 c og en samlet beplantning i et vådområde i områdets sydlige del (matr. nr. 165). Sidstnævnte område er registreret som mose omfattet af naturbeskyttelsesloven.



Eksisterende forhold

Uden for lokalplanområdet er der langs områdets afgrænsning mod øst (mellem matr. nre. 162 og 140) et beplantningsbælte og syd for matr. nre. 162 og 163 samt 165 to større beplantninger – begge omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Bebyggelse

På matr. nr. 136 er der i perioden 2000-2003 opført 4 halbyggerier til brug for Vestas vindmøllefabrik. Bebyggelsen er i 1-2 etager og med en højde på indtil 15 m. Der er ingen bebyggelse på de øvrige ejendomme.

Vej

Området vejbetjenes i dag af de overordnede øst-vestgående kommuneveje Smed Hansens Vej og Vennervej samt den nord-sydgående kommunevej Stauningvej. Herudover af to mindre markveje og den østligste del af området af den private fælles vej Metalvej (som er beliggende uden for lokalplanområdet).

Smed Hansens Vej havde ved sidste trafikmåling (i 2003) en årsdøgntrafik på ca. 1.200 køretøjer målt på strækningen mellem Vesteragervej og Bredgade. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af tilkørselsvej til erhvervsområdet - betragtes som relativt lidt.

Vennervej havde ved sidste trafikmåling (i 1999) en årsdøgntrafik på ca. 1.600 køretøjer målt ved Lille Ulfkærvej. Dette må - set i forhold til vejens kapacitet og karakter af tilkørselsvej til Lem by - betragtes som relativt lidt.

Der er ikke foretaget trafikmåling på Stauningvej.

LOKALPLANENS INDHOLD*Byrådets intentioner*

De eksisterende erhvervsområder i Lem er stort set udbyggede.

Byrådet ønsker at denne lokalplan kan gøre det muligt at udvide erhvervsområdet - og til erhvervstyper med en miljøbelastning, som er svarende til miljøbelastningen fra de virksomheder, der allerede er etableret i det eksisterende erhvervsområde.

I konsekvens af ovenstående ønsker byrådet, at der ikke kan etableres boliger og mere miljøfølsomme virksomheder i området.

For at undgå henstilling af større køretøjer i boligområder, på byens pladser m.v. ønsker byrådet at lokalplanen skal åbne mulighed for indretning af en parkeringsplads til sådanne køretøjer.

Amtets liste (lokalplanens bilag nr. 3) er udfærdiget med udgangspunkt i Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og planlægning". I håndbogen gennemgås de enkelte virksomheders miljøforhold og der er vejledende afstandskrav i forhold til boliger og andre forureningsfølsomme områder. De angivne afstande skal betragtes som minimumsafstande, og de sikrer ikke automatisk, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for f.eks. støj altid kan overholdes. Omvendt kan der i specielle tilfælde, ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomhed, dispenseres fra afstandskravene.

Anvendelse og bebyggelse i lokalplanområdet*Generelle bemærkninger*

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres boliger, fødevarer virksomheder og virksomheder, som i henhold til amtets liste over virksomheder med særlige beliggenhedskrav forudsætter en større afstand end 300 m til forureningsfølsomme formål.

Der må i tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler indrettes mindre udvalgsvarerbutikker til salg af egne produkter. Det samlede etageareal til salg af egne produkter inden for området må ikke overstige 2.000 m² og for den enkelte butik må arealet ikke overstige 500 m². Kontorbebyggelse må kun opføres eller indrettes til brug for den enkelte virksomhed hørende administration.

Virksomheder, der kan medføre risiko for forurening af sårbare vandrecipienter, må ikke placeres, hvor sårbare vandløb og søer kan blive forurenede med mindre recipienterne sikres ved foranstaltninger, som kan godkendes i henhold til miljølovens bestemmelser herom.

Samtlige bygninger inden for lokalplanens område skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retningen af den vej, parcellen har adgang fra. Undtaget herfra er dog bebyggelse på del af matr. nr. 125a (uden for lokalplanområdet) og matr. nr. 136 Ø. Lem By, Sdr. Lem, idet der er givet byggetilladelse til 1. etape af et projekt, hvor 2. etape vil være vanskelig at indplacere, såfremt det nævnte krav til facadeplacering skulle være gældende.

Lokalplanens område opdeles i 2 delområder.

Delområde I - et område forbeholdt erhvervsformål som mindre håndværksvirksomheder og til lager-, garage- og depotformål

Inden for delområdet kan bebyggelse opføres i indtil 1 etage med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på indtil 8,5 m.

Delområde II - et område forbeholdt erhvervsformål som virksomheder med særlige beliggenhedskrav – herunder erhvervsformål, som større og mere miljøbelastende produktionsvirksomheder.

Inden for delområdet må bygningshøjden højst blive 8,5 m - dog kan byrådet efter konkret vurdering give tilladelse til en større højde, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet eller ud fra eventuelle krav i henhold til miljølovgivningen eller anden lovgivning. Da der inden for lokalplanområdet allerede er givet tilladelse til halbebyggelser med bygningshøjder på indtil 15 m, vil byrådet som udgangspunkt stille sig positive over for bygningshøjder på indtil 20 m.

Inden for et afgrænset område ved Stauningvej og en forlængelse af Smed Hansens Vej må der tillige indrettes en parkeringsplads for større køretøjer (med en vægt på mere end 3.500 kg). Området må ikke anvendes til oplag af containere og andet oplag.

Omkring delområde II udlægges et konsekvensområde på 300 m regnet fra ejendomskele. Inden for konsekvensområdet må der ikke etableres eller udlægges arealer til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål - bortset fra byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Der udlægges areal til en forlængelse af Smed Hansens Vej, til udvidelse og ændret vejforløb af Stauningvej og til ny adgangsvej fra Vennervej og fra Stauningvej.

Da Smed Hansens Vej fremover skal være den primære vejforbindelse ændres forløbet af Vennervej på en mindre strækning og tilsluttes Smed Hansens Vej som vist på bilag nr. 2.

Parkering

Der skal tilvejebringes mindst 1 p-plads pr. 60 m² erhvervsareal. Byrådet kan efter begrundet ansøgning og efter konkret vurdering af bebyggelsens volumen og anvendelse dispensere fra parkeringskravet. Mindst halvdelen af det krævede antal p-pladser skal anlægges, som forudsætning for ibrugtagning af nyt byggeri.

Hensyn til bevægelseshæmmede

Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik – herunder personer i kørestol og andre bevægelseshæmmede.

Ubebyggede arealer*Hegning og beplantning*

Langs lokalplanområdets sydlige og vestlige afgrænsning, langs Vennervej, Smed Hansens Vej, Stauningvej og ny adgangsvej samt omkring henstillingsplads for større køretøjer skal der, hvor det er vist på **bilag nr. 2**, senest i forbindelse med en ændret anvendelse af de enkelte ejendomme til erhvervsformål m.v. etableres et sammenhængende beplantningsbælte.

Langs nye veje (forlængelse af Smed Hansens Vej) samt udvidet Stauningvej kan der på begge sider af vejene plantes en allébeplantning.

Arealer mellem trafikarealer og byggelinie henholdsvis oversigtslinie skal – hvor der ikke er krav om etablering af beplantningsbælte - tilsås med græs og må beplantes med spredt lav beplantning (lavere end 1 m).

Opholdsarealer

Grønne græsarealer kan godkendes som opholdsarealer, såfremt de er tilgængelige og anvendelige til formålet.

Andet*Udstykning*

Ingen grund må udstykkes med et areal på mindre end 2.000 m².

Varme

Bebyggelse inden for området tillades opvarmet ved kollektiv fjernvarmeforsyning. Virksomheder kan dog fritages for tilslutnings- og aftagepligt af fjernvarme, hvis den pågældende virksomhed anvender spildvarme fra sin produktionsproces til opvarmning af virksomhedens lokaler. Endvidere såfremt en virksomhed anvender naturgas fra naturgasforsyningen i sin produktionsproces. Varmeforsyning, herunder proces- og spildvarme skal installeres i henhold til et af byrådet forud godkendt varmeprojekt.

Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmforsyning i området. Eksisterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning. Vedvarende energiformer til opvarmning kan tillades efter byrådets særskilte godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

By-/landzone

Ved lokalplanens offentliggørelse overføres de arealer, der er beliggende i landzone til byzone.

Ophævelse af gældende bestemmelse

Ved lokalplanens offentliggørelse ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 02.016 og eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**Lovbestemmelser o. lign.***Planlægning i kystområder (Planlovens §§ 5 a, 5 b og 16)*

Lokalplanens område ligger ikke i kystnærhedszone og er således ikke omfattet af Planlovens bestemmelser for planlægning i kystområder.

Planlægning til butikformål (Planlovens §§ 5 c, 5 d og 16)

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet vurderes at være af underordnet betydning, idet eventuel butiksbebyggelse højst vil kunne udgøre 2.000 m² - fordelt på enheder af højst 500 m² - og dermed være en uvæsentlig del af den samlede bebyggelse i området.

Naturbeskyttelse (Naturbeskyttelseslovens §§ 3, 4, 8, 12, 15, 16, 17, 18 og 19)

Inden for lokalplanområdet er der i den sydlige del (matr. nr. 165) et bevokset moseområde, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. I dette område må der kun i særlige tilfælde foretages ændringer, og kun hvis amtsrådet har meddelt dispensation til det.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet er der to områder, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og det ene tillige af skovlovens bestemmelser for fredskovspligtige arealer.

Regionplanlægning – Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens mål og retningslinier for byudviklingen i Ringkjøbing.

Byrådet har overfor Ringkjøbing Amt fremsat ønske om, at der ved førstkommande regionplanændring åbnes mulighed for opstilling af forsøgsmøller langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Denne lokalplan åbner ikke mulighed for sådanne møller, da det vil være i strid med gældende regionplan.

Kommuneplanlægning – Kommuneplan 1997

Lokalplanområdet er beliggende i Lem by, der i kommuneplanen er udpeget som lokalcenter.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. L 11 og J 2.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område L 11 gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration samt enkelte boliger (bestyrer-, partnerbolig o. lign.) med direkte tilknytning til den pågældende virksomhed.
Området må tillige anvendes til visse offentlige formål, såsom offentlige værker og forsyningsvirksomhed o. lign., inkl. tilknyttet administration.
Inden for området kan byrådet tillade, at der opstilles vindmøller iht. hovedstrukturens afsnit herom.

- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- c. Bebyggelsens højde målt fra terræn må ikke overstige 8,5 m.
Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger.
- d. Virksomheder, som efter byrådets skøn kan virke generende i forhold til omgivelserne, må ikke placeres i områderne.
Afstanden fra erhvervsbebyggelse til Smed Hansens Vejs midte skal udgøre mindst 20 m, ligesom der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mod boligområder.
- e. I forbindelse med bebyggelse skal der inden for området tilvejebringes én p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal og 2 p-pladser pr. bolig. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for område J 2 gælder følgende for lokalplanlægning inden for rammeområdet:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til jordbrugsformål.
- b. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Siloer i tilknytning til landbrugsejendomme dog 15 m.
- c. Inden for de særligt afmærkede områder A og B opstilles max. 3 nye store vindmøller og inden for område C max. 2 nye store vindmøller med en totalhøjde på max. 100 m fra jordplan til vingespids i højeste position.
Hver af de nye store vindmøller skal have en opstillet effekt på 1 – 1,65 MW.
Opstilling af nye store vindmøller i de afmærkede områder kan ikke finde sted før der er udarbejdet en lokalplan for det enkelte område på grundlag af retningslinjerne i hovedstrukturen.
- d. Opstilling af nye vindmøller kan kun tillades i forbindelse med udskiftning af eksisterende møller på de på hovedstrukturkortet viste placeringer.
- e. Eksisterende enkeltstående møller kan suppleres med yderligere nye møller, så de udgør en gruppe på max. 3 møller, hvor afstandsforhold og forholdene i øvrigt tillader det.
Byrådet vil efter individuel vurdering anbefale møller med en totalhøjde på max. 75 m fra jordplan til vingespids i højeste lodrette position.
- f. Husstandsmøller kan tillades opstillet ved de enkelte ejendomme iht. hovedstrukturen.
- g. Øvrige betingelser for opstilling af vindmøller fastsættes i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanens hovedstruktur.
- h. Ved opstilling af vindmøller skal den af Trafikministeriet godkendte plan til sikring af indflyvningen på Stauning Lufthavn respekteres.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige bestemmelser og intentioner, men er ikke i overensstemmelse med rammeafgrænsningen og rammebestemmelserne for

ovenstående rammeområder. Der er derfor udarbejdet et tillæg (nr. 22) til Kommuneplan 1997.

Eksisterende lokalplaner – lokalplan nr. 02.016

Dele af lokalplanområdet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 02.016. For arealer omfattet af lokalplan 02.016 er der foretaget følgende ændringer:

- anvendelsesbestemmelserne er ændret for en del af området,
- tidligere mulighed for opførelse af portnerbolig og lignende i tilknytning til den enkelte virksomhed er udtaget,
- adgangen til området er ændret,
- byggelinier langs Vennervej er ændret,
- krav til placering af hegn langs Vennervej er ændret.

Øvrige bestemmelser i den hidtil gældende lokalplan er kun overført i det omfang de findes relevante i forhold til den nye plan.

Med offentliggørelse af lokalplan 02.027 aflyses lokalplan nr. 02.016.

Sektorplaner

Vindmølleplan

Lokalplanen åbner ikke mulighed for opførelse af nye møller.

Se endvidere side G ”Regionplanlægning – Regionplan 2001 for Ringkjøbing Amt”

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af henholdsvis dagrenovationsregulativ og regulativ for erhvervsaffald – Ringkøbing Kommune.

Dagrenovationsregulativet omfatter alt affald, der naturligt forekommer fra husholdninger.

Erhvervsaffaldsregulativet omfatter håndtering af fast og flydende erhvervsaffald af enhver art. Flydende stoffer som lovligt kan afledes via kloaksystemet er ikke omfattet.

Varmeplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens varmforsyningsplanlægning.

Området vil efter aftale med Lem Varmeværk og Naturgas Midt/Nord i forbindelse med offentliggørelsen af denne lokalplan blive omfattet af varmforsyningsplanlægningen, således at hele lokalplanområdet vil blive udlagt til fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse har tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

Spildevandsplan

Kloaktilslutning skal godkendes af byrådet. Ved ny- og omlægning af kloak skal regn- og spildevandsledninger på egen grund udføres som separate ledninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Lem Vandværk.

Elforsyning

Lokalplanområdet el-forsynes af Ringkøbing Amts Højspændingsforsyning (RAH).

Kirkebeskyttelse*Aftale om forbedring af beskyttelsen af Lem Kirke*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af aftalen.

Kommuneatlas

Inden for lokalplanområdet er der ingen bebyggelser, som er opført før 1940, og der er således ingen bebyggelser, der er omfattet af Kommuneatlasen.

Miljøforhold*Støj fra virksomheder*

Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.

Virksomhederne skal som minimum overholde de vejledende støjgrænseværdier, der fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

Hvis støj hovedsageligt bliver transmitteret gennem bygningskonstruktioner, hvilket f.eks. kan være tilfældet, når en virksomhed og en bolig eller et kontor ligger i samme bygning, skal det sikres, at de nedenfor i tabellen anførte vejledende grænseværdier mindst overholdes, jf. miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

For de af virksomhedens lokaler, hvor der foregår støjfølsomme aktiviteter (kontorarbejde o. lign.) bør grænseværdien for kontorer være gældende.

Tabel for virksomhedsstøj målt indendørs i dB(A).

Områdetype	kl. 07-22	kl. 22-07
Virksomheder (excl. kontorer)	50	50
Kontorer	40	40
Beboelsesrum	30	25

Jordforurening

Såfremt en tidligere eller bestående ejendom er anvendt eller har været anvendt til fremstilling, salg, oplag og/eller deponering etc. af faste eller flydende stoffer, på eller i terræn, skal det sikres, at denne nuværende eller tidligere anvendelse ikke medfører miljømæssige ulemper i forbindelse med en fremtidig anvendelse i henhold til denne lokalplan. Herunder anvendelse til f. eks. butik, kontor, beboelse eller til andet miljøfølsomt formål. I den forbindelse henledes opmærksomheden

på lov om forurennet jord, som følger:

- § 70, stk. 1: Såfremt kommunalbestyrelsen modtager underretning om en jordforurening, skal kommunalbestyrelsen underrette amtsrådet herom.
- § 70, stk. 2: Kommunalbestyrelsen underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed, såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres en jordforurening, jf. § 71, stk. 1.
- § 71, stk. 1: Såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtigelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde.
- § 71, stk. 2: Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når amtsrådet har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor. Amtsrådet underretter den stedlige arbejdstilsynsmyndighed om sin afgørelse.
- § 72, stk. 1: Enhver ejer eller bruger af en ejendom skal efter anmodning fra kommunalbestyrelsen eller amtsrådet give alle oplysninger til brug for myndighedernes udførelse af opgaver efter loven eller efter de regler, der fastsættes med hjemmel i loven.
- § 72, stk. 2: Oplysningspligten omfatter alle oplysninger, som har betydning for vurderingen af forureningen og for eventuelle afhjælpende eller forebyggende foranstaltninger.

Frigørelsesafgift

For arealer, der hidtil har været benyttet til landbrug og som inddrages under byzone eller sommerhusområde skal der svares frigørelsesafgift efter reglerne i “ Lovbekendtgørelse nr. 577 af 07. juli 2002 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom”.

Denne lokalplan omfatter sådanne arealer.

Ekspropriation

Byrådet er indstillet på, at tilvejebringelse af nye arealer til lokalplanens gennemførelse og/eller til byudviklingsformål kan ske ved ekspropriationsbeslutning i henhold til Planlovens § 47. En eventuel ekspropriationsbeslutning vil blive truffet, når byrådet finder det nødvendigt for at få den planlagte byudvikling og/eller lokalplanen gennemført.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse/dispensation fra følgende myndigheder:

1. Jordbrugskommissionen for Ringkjøbing Amt skal i henhold til Landbrugslovens § 4 godkende ophævelse af landbrugspligt.
2. Statens Luftfartsvæsen skal i henhold til Luftfartslovens § 65 godkende bygningshøjder på mere end 25 m over terræn.

3. Ringkøbing Museum skal i henhold til Museumslovens §§ 25-27 godkende iværksættelse af alle jordarbejder i forbindelse med bygge- og anlægsopgaver, hvis der graves under eksisterende markterræn. I tidsplaner for udførelse af bygge- og anlægsopgaver, skal der afsættes tid til arkæologiske undersøgelser.
4. Ringkøbing Amt skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 jf. § 65 godkende enhver ændring i tilstanden af de inden for lokalplanområdet værende naturlige søer, hvis areal er mere end 100 m² samt af heder, moser, ferske enge og overdrev.
5. Ringkøbing Amt skal i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 21 vurdere om skiltning, der er synlig fra det åbne land er omfattet af naturbeskyttelsesloven.
6. Ringkøbing Amt skal i henhold til Jordforureningslovens § 8 overfor enhver ejer, der har modtaget underretning om kortlægning, jf. § 12, stk. 1 godkende enhver ændret anvendelse af det kortlagte areal til et af de i § 6, stk. 2 nævnte formål.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet 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 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom når bebyggelsen eller anvendelsen er i overensstemmelse med såvel lokalplanforslaget som den gældende kommuneplan (ikke blot eventuelt forslag til kommuneplan-tillæg), og der ikke er tale om påbegyndelse af større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivninger jf. Planlovens § 13 stk. 2.

Tilladelse kan ikke gives, så længe en eventuel indsigelse til forslaget fra amtslig eller statslig side opretholdes jf. Planlovens § 29, eller hvor miljøministeren har besluttet at overtage amtsrådets eller kommunalbestyrelsens beføjelser jf. Planlovens § 3.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 22. november 2003 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil den 21. november 2004.

RETSVIRKNINGER AF DEN VEDTAGNE LOKALPLAN

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Byrådet kan forbyde, at en bebyggelse nedrives, samt at der foretages større byggearbejder. Såfremt byrådet udsteder et sådan forbud, kan ejeren forlange, at kommunen overtager ejendommen mod

erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbudet, set i forhold til en lignende ejendom uden nævnte nedrivningsforbud/byggeforbud.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afgivelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med senere ændringer, fastsættes herved følgende vedtægter for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

BEMÆRKNINGER

Det fremgår af § 15 i lov om planlægning (planloven), hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at udlægge nye arealer til erhvervsformål,
- at sikre, at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, som håndværks-, industri- og værkstedsvirksomhed (herunder erhverv med særlige beliggenhedskrav) samt til læsse- og henstillingsplads for større køretøjer,
- at sikre boligbebyggelse uden for området mod støj- og visuelle gener fra erhvervsbebyggelsen,
- at sikre, at området fremstår harmonisk, og at der opnås en helhedsvirkning hvad angår beplantning, belysning, bebyggelsens udseende og placering,
- at udlægge areal til forlængelse af Smed Hansens Vej samt udvidelse af Stauningvej,
- at fastsætte bestemmelser for skiltning,
- at udlægge arealer til beplantningsbælter,
- at overføre arealer fra landzone til byzone.

§ 2 LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 38 n, 38 ap, 43 m, 53 c, 162, 163, 165, "u", "ax", del af 44 l, del af 121, del af 125a, del af

De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsesdelen forrest i lokalplanen.

136, del af "ag" og del af "ar" alle af Ø. Lem By, Sdr. Lem,
matr. nr. 5 f, 17, 33, 34, del af 1 d, del af 2 c,
del af 3 n, del af 32 a, del af "a" og del af "b"
alle af Nørby by, Velling,
matr. nr. 1 af Kratenge, Velling,
samt alle delnumre, som efter den 14. januar
2004 fremkommer ved udstykning, sammen-
lægning eller arealoverførsel i lokalplanområ-
det.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i såvel byzone som landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på **bilag nr. 1** viste område fra landzone til byzone.

En del af området er overført fra landzone til byzone ved lokalplan nr. 02.016.

§ 3 LOKALPLANOMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke får mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 m over terræn. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

En standardbestemmelse der sikrer, at der kan opføres mindre transformerstationer i området, hvis der bliver behov for det.

- 3.2 Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre udvalgswarebutikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Kontorbebyggelse må kun opføres eller indrettes til brug for den enkelte virksomhed hørende administration.

Virksomheder, der kan medføre risiko for forurening af sårbare vandrecipienter, må ikke placeres, hvor sårbare vandløb og søer kan blive forurenede med mindre recipienterne sikres ved foranstaltninger, som kan godkendes i henhold til miljølovens bestemmelser herom.

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, som det fremgår af **bilag nr. 2**.

- 3.3 Inden for delområde I må der kun opføres eller indrettes bebyggelse og anlæg til mindre håndværksvirksomheder samt til lager-, garage- og depotformål.
- 3.4 Inden for delområde II må der kun opføres eller indrettes bebyggelse og anlæg til virksomheder med særlige beliggenhedskrav – herunder erhvervsformål som større og mere miljøbelastende produktionsvirksomheder. Af virksomhedstyper kan nævnes akkumulatorfabrikker, asfaltfabrikker, betonfabrikker, bryggerier, farve- og lakfabrikker, garverier, glasværker, kabelfabrikker, korn- og foderstofvirksomhed, limfabrikker, maskinfabrikker, savværker, støberier, tagpapfabrikker, træimprægneringsvirksomhed, større autoværksteder og større bygningssnedkerier

Det på **bilag nr. 2** krydsskraverede område må tillige anvendes til transportformål som parkeringsplads for større køretøjer - herunder sættevogne og anhængere - (med en vægt på mere end 3.500 kg). Området må ikke anvendes til oplag af containere og andet oplag.

Inden for delområde II må der ikke etableres boliger, fødevarevirksomheder og virksomheder, som i henhold til amtets liste over virksomheder med særlige beliggenhedskrav forudsætter en større afstand end 300 m til forureningsfølsomme formål (se **bilag nr. 3**).

Konsekvensområde

- 3.5 Inden for en afstand af 300 m fra delområde II må der ikke etableres eller udlægges arealer til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål - bortset fra byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugerhvervene (se **bilag nr. 2**).

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med mindre areal end 2.000 m².

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Kommunevejen Smed Hansens Vej (vej C-D (se **bilag nr. 2**)) er udlagt i en bredde af 18 m. Kommunevejen Vennervej (vej A-B og G-H) er udlagt i en bredde af ca. 15 m. Kommunevejen Stauningvej (vej C-I-J), er udlagt i en bredde af ca. 9 m. Den private fællesvej (vej I-L) er udlagt i en bredde af 6 m. Udlægsbredden på de nævnte veje skal – med undtagelse af Stauningvej – fastholdes (se endvidere **stk. 5.2**).

- 5.2 Der skal udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed, som vist på **bilag nr. 2** (beliggenheden er angivet som princip):

Forlængelse af Smed Hansens Vej benævnt B-C i en bredde af 18 m.

Ændret og udvidet vejforløb af Stauningvej benævnt C-I-J i en bredde af 12 m. Udvidelse af Stauningvej skal ske i nordvestlig retning.

Ny vej E-F i en bredde af 6 m.

Ny vej J-K-L i en bredde af 6 m.

Nye veje ud over de ovennævnte skal udlægges i en bredde af 6 –8 m og vendepladser i en bredde af minimum 20 x 20 m.

- 5.3 I forbindelse med etablering af forlængelse af Smed Hansens Vej (vej B–C) skal vejstykkerne C-I og B-G ændres til forløb som angivet på **bilag nr. 2**.

Vej B–C udlægges som offentlig vej (kommunevej). Øvrige nye veje udlægges som private fællesveje.

Senest i forbindelse med etablering af nye overkørsler fra lokalplanområdet til Stauningvej skal Stauningvej udvides med en udlægsbredde, som anført i **stk. 5.2**.

Vej J-K-L skal etableres senest i forbindelse med en eventuel nedlæggelse af vej I-L.

Nedlæggelse vil ske i overensstemmelse med reglerne herom i vejlovgivningen.

- 5.4 Ved krydsning af veje og stier skal arealerne udformes, så der i størst muligt omfang tages hensyn til cyklende og gående trafik - herunder personer i kørestol.

- 5.5 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Vej B-C-D

(Smed Hansens Vej): 20 m fra vejmidte

Vej A-H (Vennervej): 16 m fra vejmidte

Vej H-J (Stauningvej): 16 m fra vejmidte

Vej E-F, I-L og J-K-L: 8 m fra vejmidte

Øvrige veje: 2,5 m fra vejskel

Stier: 2,5 m fra vejskel

- 5.6 Ved nye vejtilslutninger til Smed Hansens Vej skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 7,5 x 120 m.

Ved nye vejtilslutninger til øvrige kommuneveje skal der sikres oversigtsarealer med en udstrækning på minimum 6,0 x 95 m eller jævnfør de til enhver tid gældende regler fastsat i henhold til vejlovgivningen.

- 5.7 På hver enkelt ejendom kan der i tilslutning til adgangsvejen anlægges een overkørsel i en bredde af max. 8,0 m.

Placering af overkørsler skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende bestemmelser i vejloven.

Ved særligt store ejendomme kan anlægges op til 2 overkørsler i en bredde af max. 8,0 m hver eller én dobbelt overkørsel i en bredde af max. 12,0 m.

- 5.8 I forbindelse med bebyggelse skal der tilvejebringes et tilstrækkeligt areal til følgende antal parkeringspladser:

Mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal.

Byrådet kan ved særlige erhvervstyper påbyde et større antal p-pladser.

Mindst halvdelen af det krævede antal p-pladser skal anlægges, som forudsætning for ibrugtagning af nyt byggeri.

Arealudlæg til p-pladser for kørestolsbrugere (handicap p-pladser) fastsættes af byrådet i forbindelse med godkendelse af det konkrete bygge- og anlægsarbejde eller ændrede anvendelse af byggeri og efter de på godkendelsestidspunktet gældende regler / anvisninger for indretning af p-pladser for kørestolsbrugere.

Byrådet kan efter begrundet ansøgning og efter konkret vurdering af bebyggelsens volumen og anvendelse dispensere fra parkeringskravet - derved også til antal, der skal anlægges

- 5.9 Al form for parkering skal ske på egen grund.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.

- 6.2 Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål til salg af egne produkter, må ikke overstige 2.000 m².

Bestemmelsen skal i henhold til Planlovens § 15 medtages i lokalplaner, der giver mulighed for etablering af butikker.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik til salg af egne produkter må maksimalt være 500 m².

- 6.3 Langs offentlige arealer pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra skel.

- 6.4 Samtlige bygninger inden for lokalplanens område skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retningen af den vej, parcellen har adgang fra.

Herfra dog undtaget bebyggelse på matr. nr. 136 Ø. Lem By, Sdr. Lem.

- 6.5 Mindre bygningsdele, som indgangspartier o.lign. kan opføres ud over byggelinien i en dybde af max. 3 m (se § 7 stk. 7.1).

- 6.6 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe skal anbringes umiddelbart bag skel-linie mod vej og om muligt i beplantningsbælte eller levende hegn.

En standardbestemmelse der skal sikre, at kabelskabe placeres i tilknytning til bebyggelse eller beplantning.

- 6.7 Inden for delområde I må bebyggelse ikke opføres i mere end én etage med udnyttelig tag-etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter bygningsreglementets regler (BR 95 eller senere).

- 6.8 Inden for delområde II må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 8,5 m over de(n) for bygningen fastsatte niveauplan(er), målt efter bygningsreglementets regler (BR 95 eller senere).

Byrådet vil efter konkret vurdering af begrundet ansøgning tillade en højde på indtil 20 m, når den øgede bygningshøjde er teknisk og/eller funktionel begrundet eller ud fra eventuelle krav i henhold til

miljølovgivning eller anden lovgivning. Begrundet ansøgning skal vedlægges tegning, hvoraf de visuelle påvirkninger af omgivelserne tydeligt fremgår.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nybygning incl. om- og tilbygning skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne.

Efter § 6 i byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

- 7.2 Til udvendige bygningssider og tage må der som udgangspunkt ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Synlige aftrækskanaler og skorstene må således ikke udføres med reflekterende overflade.

Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Endvidere tillades solfangere og solcelleanlæg opsat (se endvidere **stk. 7.3**).

- 7.3 Solfangere og solcelleanlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

- 7.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som virker skæmmende.

- 7.5 På hver enkelt erhvervsejendom tillades opstillet 1 stk. fritstående skilt og 1 stk. skilt på virksomhedens facade med firmanavn og logo.

Fritstående skilte må have et samlet skilteareal på indtil 3,5 m². Vandret stående skilte må udføres med en højde på max. 1,5 m og lodret stående med en højde på max. 5 m.

Skilte på facader skal underordne sig og være i harmoni med bygningsfacaden. Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.

Byrådet vil efter konkret vurdering dispensere fra krav om skilteantal på den enkelte ejendom, såfremt der på ejendommen er flere firmaer eller underafdelinger af samme firma, der kan begrunde selvstændig skiltning.

Skilte og lysinstallationer i forbindelse med skiltning må ikke virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang fra.

Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe unødige reflekser i omgivelserne.

- 7.6 Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.
- 7.7 Ved opsætning af faste markiser skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur.
- 7.8 Udendørs antenner til radio- og TV-modtagelse skal placeres bag facadebebyggelse og så diskret som muligt.

Antenner til øvrig radiokommunikation tillades opsat på master med en højde på indtil 8,5 m i forhold til de(n) for bygningen fastsatte niveau-plan(er), målt efter bygningsreglementets regler (BR 95 eller senere).

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Beplantning og belægning af fri- og vejarealer må kun ske efter nedenstående principper.
- 8.2 Belægning i lokalplanområdet skal udføres, så den virker samlende på området og i øvrigt gives en udformning, der styrker den visuelle oplevelse.
- 8.3 Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer og om muligt i umiddelbar tilknytning til virksomhedens indendørs spiseplads (kantine el. lign.).

Opholdsarealerne skal være på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller på et tagareal eller delvis tilvejebringes på større altaner.

- 8.4 Langs lokalplanområdets sydlige, vestlige og nordlige afgrænsning samt omkring parkeringsplads for større køretøjer (se § 3 stk. 3.4) skal der, hvor det er vist på **bilag nr. 2**, senest i forbindelse med en ændret anvendelse af de enkelte ejendomme til erhvervsformål m.v. etableres et sammenhængende beplantningsbælte i en bredde af 3 m regnet fra skel.

Beplantningsbælter tillades etableret på jordvolde. Jordvolde må langs skel kun etableres på en måde og i en afstand fra skel, der sikrer at der fra jordvolden ikke udledes vand på nabo-ejendommen.

- 8.5 Langs vej B-E-C må beplantningsbælte ikke placeres nærmere vejmidte end 15 m.
- 8.6 Langs vej A-B, G-H og C-I-J må beplantningsbælte ikke placeres nærmere vejmidte end 11 m.
- 8.7 Hegn i naboskel må udføres som levende hegn.

Dyrehegn - opsat som trådhegn og/eller el-tråd - tillades opsat omkring driftsarealer indtil den landbrugsmæssige drift ophører.

- 8.8 Øvrig hegning skal etableres enten som et fast hegn (plankeværk, murværk eller lignende), som trådhegn eller som jordvold. Hegning tillades i en højde på indtil 3 m.

Hvor hegning udføres som jordvold må volden beplantes.

- 8.9 Levende hegn langs nye veje og stier skal placeres tilbagerykket, mindst 0,45 m fra skel.
- 8.10 Den på **bilag nr. 2** viste eksisterende beplantning og nyplantning må ikke fjernes. Fornøden beskæring og udtynding i mindre omfang er tilladt (ang. § 3 mose se **side G og L**).
- 8.11 Hvis den under **stk. 8.10** nævnte beplantning på grund af sygdom, fare for omgivelserne eller tilsvarende må fjernes, skal den pågældende grundejer retablere beplantningen ved først-

kommende plantesæson efter fjernelsen.

- 8.12 Arealer mellem trafikarealer og byggelinie henholdsvis oversigtslinie skal – hvor der ikke jf. **stk. 8.4** er krav om etablering af beplantningsbælte - tilsås med græs og må beplantes med spredt lav beplantning (lavere end 1 m).

- 8.13 Arealer mellem trafikarealer og byggelinie henholdsvis oversigtslinie må ikke benyttes til parkering, hegning, oplag, gårdsplads eller lignende.

- 8.14 Beplantning og de hertil knyttede arealer skal etableres og stedse ren- og vedligeholdes på den til enhver tid værende ejers foranstaltning og bekostning. Beskæring og fornyelse af beplantningsbælter og anden krævet beplantning (**jf. § 8 stk. 8.4 og 8.12**) må kun foretages efter en forud fra Byrådet indhentet tilladelse.

Byrådet kan i forbindelse med tilladelser stille vilkår om nyplantning (se § 11 stk. 11.1).

- 8.15 Terrænregulering af enhver art, herunder anlæg af nye stensætninger o. lign. eller fjernelse af eksisterende terrænanlæg, må ikke finde sted.

Denne bestemmelse gælder dog ikke den i **stk. 8.8** nævnte hegning udført som jordvold.

- 8.16 Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

- 8.17 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.

- 8.18 Udendørs oplagring af enhver art må kun finde sted bag fast uigennemsigtigt hegn og uden at det oplagrede overstiger hegnet. Herfra undtaget større pladskrævende elementer, der oplagres i en systematisk orden.

- 8.19 Større både og uindregistrerede motorkøretøjer og campingvogne o. lign. må ikke henstilles på

ejendommens ubebyggede arealer.

§ 9 LEDNINGSANLÆG – HERUNDER VARMEFORSYNING

- 9.1 Alle ledningsanlæg skal udføres som jordledninger.
- 9.2 I tilfælde af teknisk begrundede ny- og omlægninger af ledninger, herunder til kloak, vand, naturgas, fjernvarme, el, telefon og TV m.v., er de berørte ejendomme forpligtet til uden vederlag, at tåle dette mod erstatning for forvoldt skade på beplantning, hegn og befæstelse samt på ejendom i øvrigt.

Kloakering

- 9.3 Nye regn- og spildevandsledninger skal på egen grund udføres som separat system og tilsluttes offentlig kloak.

Tagvand fra ny bebyggelse kan indtil andet er bestemt tillades tilsluttet nedsivningsanlæg.

Vandforsyning

- 9.4 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes offentlig vandværk (Lem Vandværk).

Vandforsyning til andre formål end som drikkevand - eksempelvis formål som toiletskyl, bilvask og vanding - kan ske ved opsamlet regnvand.

Eventuelle anlæg til behandling af regnvand skal placeres inden for tæt hegnet areal.

Anlæg for behandling af regnvand skal holdes totalt adskilt fra drikkevandsforsyningen jf. installationsnormerne.

Varmeforsyning

- 9.5 Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

Virksomheder/ejere kan dog fritages for tilslutnings- og aftagepligten, såfremt den pågælden-

de virksomhed anvender spildvarme fra sin produktionsproces til opvarmning af virksomhedens lokaler.

Endvidere såfremt en virksomhed anvender naturgas fra naturgasforsyningen i sin produktionsproces.

Varmeforsyning, herunder proces- og spildvarme skal installeres i henhold til et af byrådet forud godkendt varmeprojekt.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet tillades dog endvidere opvarmet med alternative energiformer, såsom sol- og/eller jordvarme eller lignende. Eventuel supplerende opvarmning skal ske ved kollektiv fjernvarmeforsyning. Der må ikke installeres el-opvarmning eller anden primær varmforsyning i området. Eksisterende individuelle opvarmningssystemer må ikke udskiftes med nyt individuelt opvarmningssystem, men skal ændres til kollektiv fjernvarmeforsyning eller ovennævnte energiformer.

Renovation

- 9.6 Beholdere, stativer og andet til affald skal holdes tilbagetrukket i forhold til bygnings-facader mod offentlig vej og sti og må ikke være til gene i forhold til omgivelserne. Beholdere m.v. skal dog altid placeres, så de overholder de til enhver tid gældende regulativer.

Affaldsbeholdere m.m. skal afskærmes med beplantning, hegn eller mure tilpasset den tilknyttede bebyggelse.

§ 10 MILJØBESKYTTELSE

- 10.1 Der må inden for området ikke foregå aktiviteter, der ved støjafkast påvirker omliggende boligområder med mere end de i henhold til miljøloven fastsatte vejledende grænseværdier for støj i områder forbeholdt åben og lav boligbebyggelse.

Tabel for virksomhedsstøj målt udendørs i dB(A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder:

Områdetype	kl. 07-18	kl. 18-22 samt søn- og helligdage kl. 07-18 lørdage kl. 14-18	kl. 22-07
Erhverv	70	70	70
Erhverv med forbud mod generende virksomhed	60	60	60
Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse	55	45	40
Etageboliger	50	45	40
Åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhuse	40	35	35

Grænseværdierne skal overholdes inden for det mest belastede tidsrum på henholdsvis 8 timer (dag), 1 time (aften) og ½ time (nat) i de anførte perioder.

Bestemmelserne om miljøbeskyttelse, som er anført i gældende region- og kommuneplaner og delvis i denne lokalplans redegørelse side J samt miljølovgivningen i øvrigt, skal overholdes. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at miljølovgivningen overholdes.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Før nybygning og større om- eller tilbygning tages i brug, skal de i §§ 5, 8 og 10 stk. 5.2, 5.3, 5.8, 8.3, 8.4, 8.7, 8.12 og 8.16 nævnte veje, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantningsbælter, hegn og anden beplantning samt belysning være etableret.

Kravet er i overensstemmelse med Planlovens § 15, stk. 2 nr. 11 og 12.

Byrådet kan endvidere i henhold til bekendtgørelse af byggelov nr. 452 af 24. juni 1998, § 4 stk. 3 gøre en ibrugtagningstilladelse afhængig af, at de i en lokalplan eventuelt foreskrevne afskærmningsforanstaltninger er etableret.

- 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloak og offentlig vandforsyning.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG SERVITUTTER

- 12.1 Med offentliggørelsen af denne lokalplan op-

hæves bestemmelserne i lokalplan nr. **02.016** samt eventuelle privatretlige tilstands servitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing Kommune vil foranledige lokalplan nr. **02.016** afløst.

§ 13 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver godkendelse fra de vedhæftede redegørelse **side K** nævnte myndigheder.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning vedtaget af Ringkøbing Byråd den 12. november 2003.

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning endeligt vedtaget af Ringkøbing Byråd den 17. marts 2004.

på Byrådets vegne



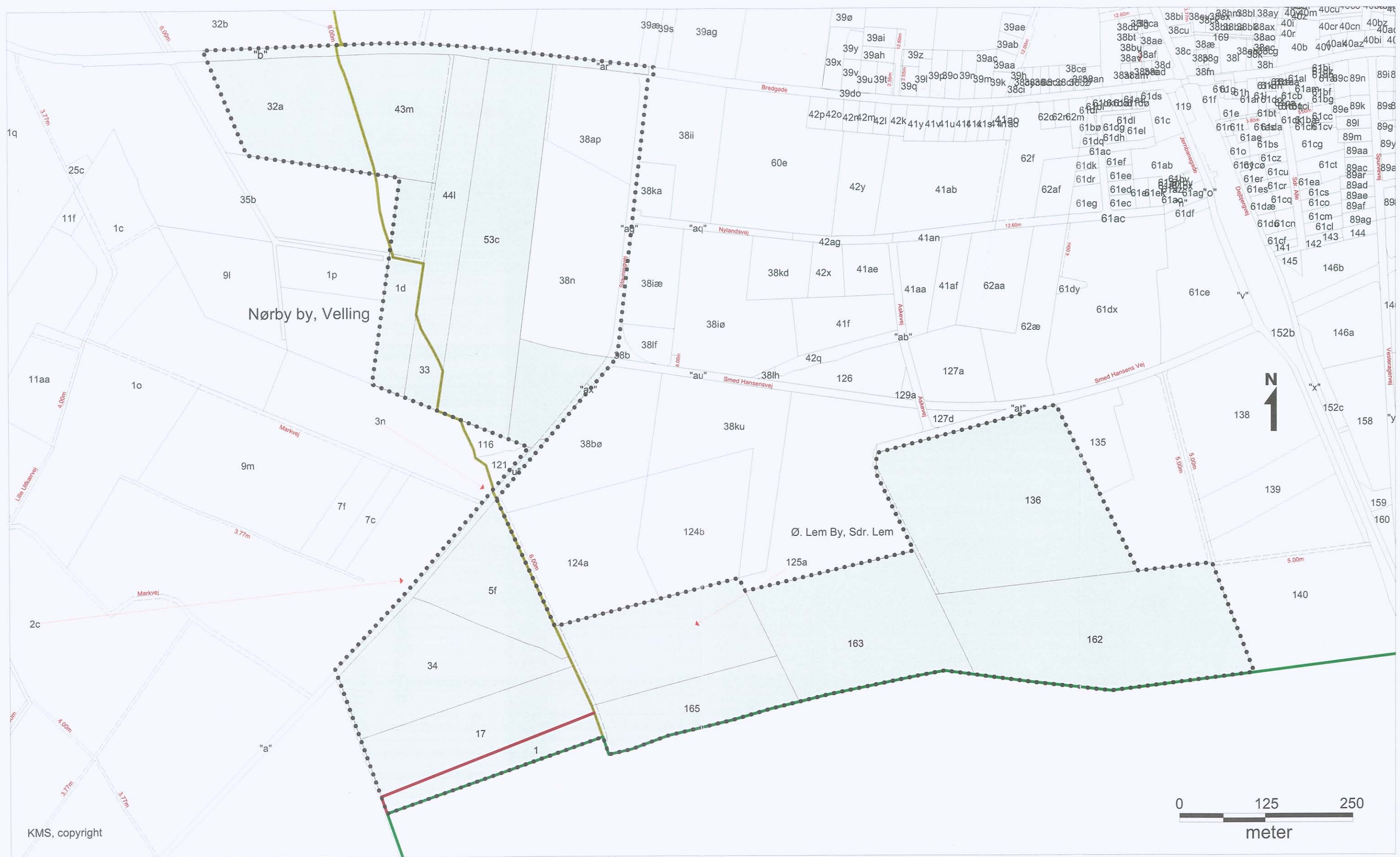
Hans Østergård

borgmester

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Forslaget er i henhold til § 24 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 22. november 2003.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 17. april 2004.



..... Lokalplangrænse

☐ Overføres til byzone

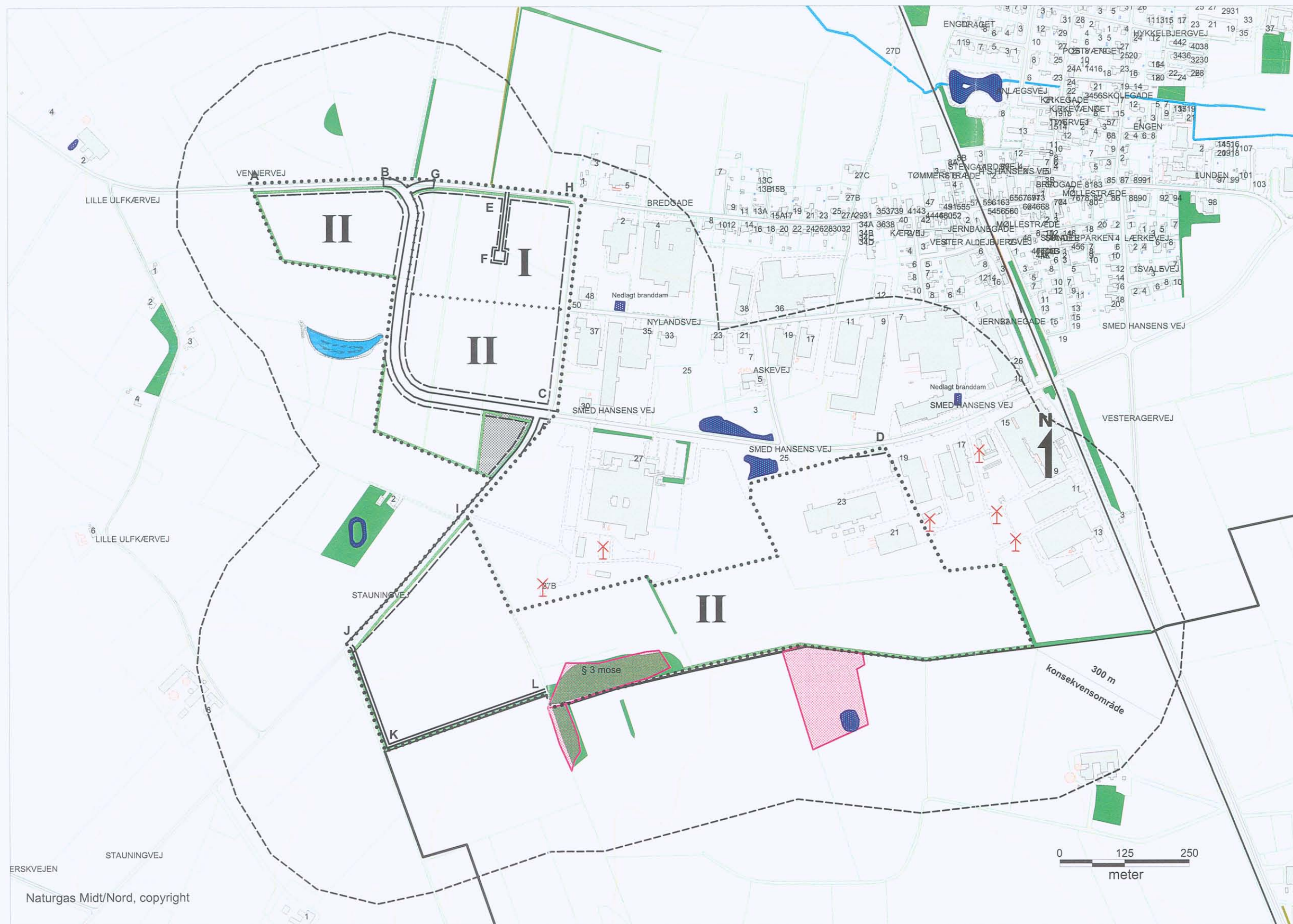
Mål 1 :5.000

LOKALPLAN NR. 02.027

BILAG NR. 1 - Lokalplanens område

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- I-II Delområde
- Delområdegænse
- Parkeringsplads (§ 3.3)
- Konsekvensområde (§ 3.5)
- A B Ny vej
- Vejbyggelinie (§ 5.5)
- Eksisterende beplantning
- Ny beplantning
- § 3 mose Jf. naturbeskyttelsesloven
- ✕ Eksisterende vindmølle



Mål 1:7.500

LOKALPLAN NR. 02.027

BILAG NR. 2 - Arealanvendelse

Bilag nr. 3

Liste over virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Liste over virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

A) Virksomheder med afstandskrav mindst 150 m:

Større engrosbagerier (f.eks. brødfabriker)
Galvaniserings-, varmemeforzinknings- og metalliseringsvirksomheder. (xx)
Fabrikker for fremstilling af gipsplader o.l.
Kabelfabriker.
Kaffe- og løgristerier.
Komposteringspladser til haveaffald o.l. (x)
Limfabrikker, der ikke benytter organiske opløsningsmidler.
Mindre betonvarefabrikker og betonstøberier.
Mindre maskinfabriker.
Mindre mejerier.
Større maskinsnedekerier og møbelfabriker.
Større plastvirksomheder (presning, ekstrudering, armering og belægning).
Skumplastfabrikker.
Sæbe-, rengørings- og vaskemiddelfabriker. (x)
Større tekstilfarverier. (x)
Træimprægneringsvirksomheder. (xx)
Tørmælksfabrikker.

B) Virksomheder med afstandskrav mindst 300 m

Akkumulatorfabrikker. (xx)
Mindre asfaltværker. (x)
Større betonvarefabrikker og betonstøberier.
Farve- og lakfabrikker. (xx)
Graverier og pelsberederier. (x)
Jern- og metalstøberier samt metalsmelterier. (x)
Anlæg for oparbejdning eller destruktion af farligt affald (undtagen forbrændingsanlæg) (xx)
Kemikaliefabriker og kemikalieoplag (undtagen kalk- og saltpladser). (xx)
Komposteringsanlæg til behandling af husholdningsaffald o.l. (x)
Korn- og foderstofvirksomheder, herunder grønttøring og halmuldning. (x)
Limfabrikker, der benytter organiske opløsningsmidler. (xx)
Større maskinfabriker.
Større mejerier og mejerier med osteproduktion.
Mindre medicinfabriker. (x)
Cellulose-, papir- og papfabrikker, der ikke anvender chlor.
Savværker.
Slagterier, tarmrenserier, røgerier og kødkonservesfabrikker.
Spritfabrikker og gærfabriker.
Tagpapfabrikker

C) Virksomheder med afstandskrav mindst 500m:

Større asfaltværker. (x)

Bilophugningspladser o. lign. (xx)

Biogasanlæg. (x)

Anlæg for nedknusning af bygningsaffald, asfalt o. lign. (x)

Fiskemelsfabrikker.

Kunstgødningsfabrikker. (xx)

Kød- og benmelsfabrikker.

Køretekniske anlæg.

Medicinalfabrikker. (xx)

Mineraluldsfabrikker.

Mørtelværker, teglværker, grusværker, stenknuserier o. lign.

Anlæg for tørring eller formaling af østers- eller muslingeskaller.

Cellulose-, papir- og papfabrikker, der anvender chlor.

Pesticidfabrikker. (xx)

Stålskibsværfter.

Forbrændingsanlæg til specialaffald (f. eks. farligt affald. (xx)

Lossepladser. (xx)

Anmelder:

Geopartner

Landinspektørgården a/s

Bildtsvej 15 · 6950 Ringkøbing
Tlf. 97 32 12 22 · Fax 97 32 39 00
E-mail: Ringkobing@Geopartner.dk

Nærværende lokalplan 02.027 bedes tinglyst på matr. nr. 38n, 38ap, 43m, 53c, 162, 163, 165, 44L, 121, 125a og 136, Ø. Lem By, Sdr. Lem, på matr. nr. 5f, 17, 33, 34, 1d, 2c, 3n og 32a, Nørby By, Velling samt på matr. nr. 1, Kratenge, Velling.

Det attesteres, at lokalplanen ikke vedrører andre matr. nre., som er udstykket fra de omfattede ejendomme efter 14. januar 2004.

Ringkøbing, den 21. april 2004



landinspektør

j.nr. 2004130.5055

*** * ***

Side: 35

* * *

* * ***

* * * Retten i Ringkøbing

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

B 123

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 36 A m.fl., Ø. Lem By, Sdr. Lem

Ejendomsejer: Ringkøbing Kommune

Lyst første gang den: 28.04.2004 under nr. 7529

Senest ændret den : 28.04.2004 under nr. 7529

Lyst som begæret

Retten i Ringkøbing den 05.05.2004



Rita Holm Carlsen