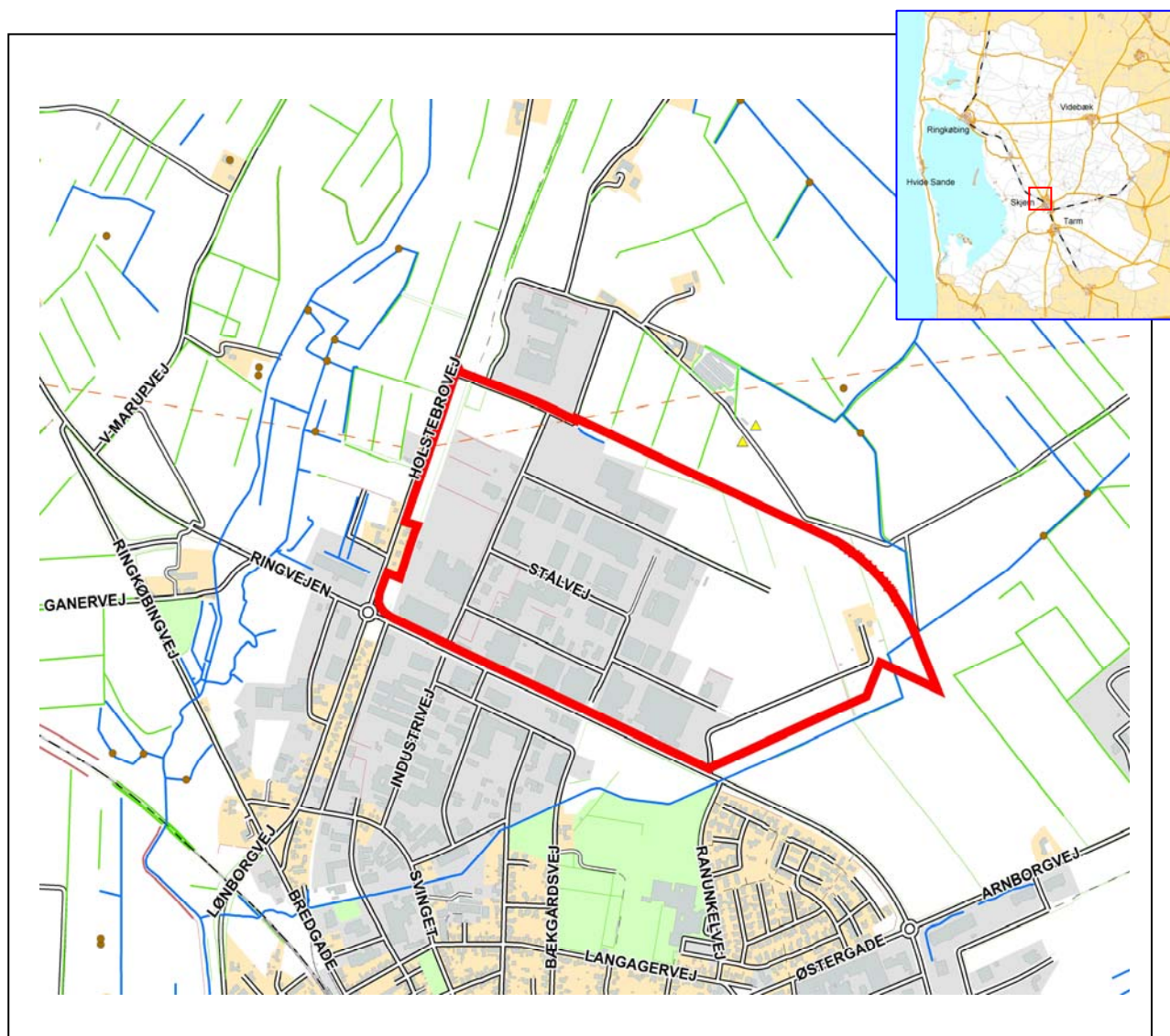


Lokalplan nr. 210

For et område til erhvervsformål nordøst for Holstebrovej og Ringvejen i Skjern



© Kort- & Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

14. august 2007



Nærmere oplysninger

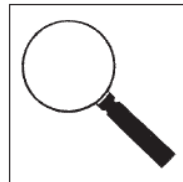
Ringkøbing-Skjern Kommune
Planlægning
Ved fjorden 6, 6950 Ringkøbing
Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser lokalplanområdet nord for Ringvejen i Skjern

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan?Side 4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet side 5

Lokalplanområdets omgivelser side 5

Lokalplanens indhold side 5

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning side 6

Miljøvurdering side 8

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 10

Servitutter side 10

Planbestemmelser

Indledning side 11

1. Formål side 12

2. Område og zonestatus side 12

3. Arealanvendelse side 13

4. Udstykning side 14

5. Bebyggelsens placering og omfang side 14

6. Bebyggelsens udseende side 16

7. Ubebyggede arealer side 17

8. Veje, stier og parkering side 19

9. Tekniske anlæg side 20

10. Miljø side 20

11. Grundejerforening side 20

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 20

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 21

14. Servitutter side 21

15. Retsvirkninger side 21

Vedtagelse side 23

Tinglysning side 24

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold..... Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af:

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

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

Bilag:

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

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

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

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

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørel-

se, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 46

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af Byrådets ønske om at sikre nye arealer til erhvervsformål i forlængelse af Messingvej og Kobbervej til afgrænsningen langs Stampebæk samt åbne mulighed for forlængelse af Ferrodanvej til Arnborgvej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger øst for Holstebrovej og nord for Ringvejen i den nordlige og østlige del af Skjern by.

Området anvendes i dag til erhvervsformål og til landbrugsformål.

Lokalplanområdet er på ca. 80 ha og er hovedsageligt beliggende i byzone, en mindre del er beliggende i landzone.

Inden for den nuværende lokalplan til erhvervsformål findes en række større erhvervsvirksomheder inden for håndværks og industrivirksomheder samt engroshandel.

Ringkøbing-Skjerns genbrugsplads er ligeledes beliggende i lokalplanområdet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanen er mod nord omgivet af det åbne land (landbrugsjord), mod syd af Ringvejen, mod vest af Holstebrovej og mod øst af et grønt bælte langs Stampebæk.

Ved afgrænsningen af lokalplanområdet er det valgt, at de 5 boligejendomme langs Holstebrovej, ikke medtages i lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udarbejdes for, at sikre yderligere erhvervsarealer i den nordlige del af Skjern By. Dette sker ved at udvide det eksisterende erhvervsområde ved Holstebrovej/Ringvejen i østlig og nordlig retning og udvide lokalplanområdet mellem "Videbækbanen" og Holstebrovej.

Lokalplanen skal sikre mulighed for en forlængelse af Ferrodanvej således at der er forbindelse mellem Holstebrovej og Arnborgvej og sikre nye adgangsveje i erhvervsområdet.

Desuden at arealerne mellem vejskel og byggelinie fremstår indbydende som græsarealer med gruppe-

vise beplantninger og sikre et beplantningsbælte langs Holstebrovej.

Endvidere skal lokalplanen overføre arealer, som ligger i landzone, til byzone.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykes grunde ned til en størrelse af 1.500 m² med en mindste facadelængde på 30 m, men der sættes ingen øvre grænser for grundenes størrelse og facadelængde.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 på den enkelte grund og bygningshøjden må som hovedregel ikke overstige 8,5 m.

Bestemmelserne for bebyggelsens udseende er meget vide og svarer stort set til de bestemmelser, som gælder for andre lokalplanlagte erhvervsområder i Skjern.

Områdets ydre fremtoning

Der lægges vægt på, at erhvervsområdet fremtræder præsentabelt og diskret i den bymæssige sammenhæng. Derfor er det et krav, at der skal etableres et 10 m bredt græsareal med spredt beplantning langs Ringvejen, Ferrodanvej og dennes forlængelse samt et beplantningsbælte langs Holstebrovej på 15 m fra vejskel.

Beplantningsbælte og græsarealer med spredt beplantning tilhører de enkelte grunde, der støder op til arealerne, og etablering, opretholdelse og vedligeholdelse af beplantningen påhviler den enkelte grundejer. Af hensyn til et præsentabelt og ordenspræget ydre fastlægger lokalplanen bl.a. også bestemmelse om, at arealerne mellem vejskel og byggelinier kun må henligge som græs og beplantningsarealer, og at udendørs oplag skal afgrænses med levende hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme. Der gives mulighed for etablering af jordvold langs Holstebrovej øst for byggelinien langs Holstebrovej.

Skiltning skal udformes efter retningslinierne i "Dit skilt-byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune".

Redegørelse

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

Trafik

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra de overordnede veje Ringvejen, Holstebrovej samt Ferrodan og dennes forlængelse. Området trafikforsynes fra Industrivej, Jernvej, Stålvvej, Messingvej, Bækgårdsvej, Kobbervej samt nye veje som vil blive etableret i området.

I 2005 blev Bækgårdsvej lukket inden for lokalplanområdet og erstattet af en tunnel under Ringvejen for cyklister.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Detailhandel

Detailhandel må ikke etableres i lokalplanområdet. "Almindelige" butikker hører hjemme i centerområdet og skal koncentreres her for at bevare en aktiv bymidte med et godt handelsmiljø.

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres butikker til salg af egne produkter og særligt pladskrævende varegrupper. I området må det samlede bruttoetageareal til butiksformål max. være 13.000 m². Den enkelte butiks bruttoetageareal må max. være 1.000 m² for butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper og max 500 m² for butikker til salg af egne produkter.

Lokalplanområdet ligger direkte ud til Holstebrovej og Ringvejen, som er primære veje til og omkring Skjern By. Området er derfor let tilgængeligt for såvel varetilførsel som for kundef adgang. Det mulige butiksbyggeri i lokalplanområdet forventes at medføre en mindre forøgelse af den samlede trafik inden for lokalplanområdet, men trafikens omfang og karakter på Holstebrovej og Ringvejen vurderes ikke at blive ændret væsentligt. Lokalplanen vurderes alt i alt ikke at få nogen nævneværdig negativ indflydelse på bymiljøet eller butiksstrukturen i området.

Landsplandirektiv/Regionplan 2005 for Ringkjøbing Amt.

Lokalplanen og kommuneplantillægget ligger inden for Landsplandirektivets langsigtede byvækstgrænse.

Lokalplanområdet er i Landsplandirektivet udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser og dels område med drikkevandsinteresser. Stampe-

bækken er målsat som Basis målsætning – B3 karpefiskevand. Over området er der ifølge Landsplandirektivet endvidere en el-ledning der ønskes nedgravet.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet er der i den nordvestlige del en beskyttet sø i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Stampebækken i lokalplanområdets sydøstlige del er ligeledes omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Ifølge loven må der ikke foretages ændring i tilstanden af naturlige søer, hvis areal er på over 100 m², eller af vandløb eller dele af vandløb, der af miljøministeren efter indstilling fra byrådet er udpeget som beskyttede. Dette gælder dog ikke for sædvanlige vedligeholdelsesarbejder i vandløb.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for tidligere Skjern Kommune.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, at en del af lokalplanområdet ligger i landzone, at lokalplanen udlægger hele lokalplanområdet til ét område med samme anvendelses- og bygningsregulerende bestemmelser.

Derfor er der udarbejdet et **Tillæg nr. 46** til Kommuneplan 2009 for tidligere Skjern Kommune, hvorved delområde 2.E.2 udvides og del af delområde 2.E.9 og delområde 2.E.14 overføres til 2.E.2 hvorved delområde 2.E.14 udgår.

Se kortskitse 1.

Generelle rammebestemmelser:

- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
- Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i tidligere Skjern Kommune".
- Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
- "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkernes omgivelser skal overholdes.
- Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikrer, at de vejledende støj-

Redegørelse Lokalplan nr. 210

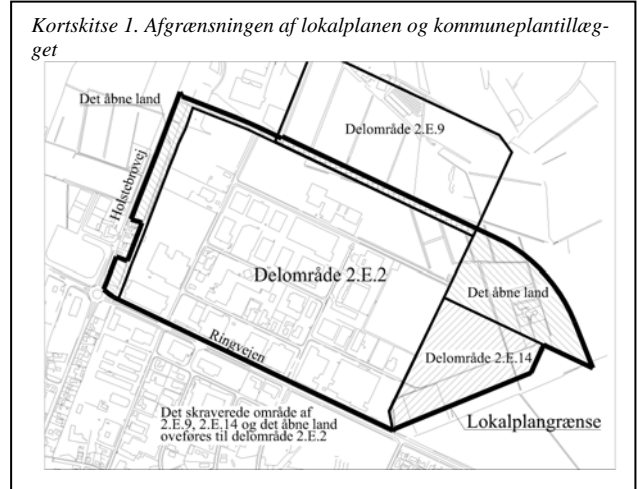
Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

grænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.

Delområde 2.E.2:

1. Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, såsom industri, entreprenør- og oplagsvirksomhed, kontrolleret genbrugsplads, transportvirksomhed, værksteds- og håndværksvirksomhed, lager, engroshandel og service.
2. Der må ikke etableres butikker, med mindre der er tale om butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, eller butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
3. Der må ikke etableres boliger i området.
4. Virksomheder, hvortil der af hensyn til miljøbeskyttelsen må stilles særlige beliggenhedskrav, må ikke placeres i området med mindre der ud fra en konkret vurdering af de enkelte virksomheder, og efter aftale med staten dispenseres herfra.
5. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
6. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger eller bygningsdele.
7. Der må ikke udstykkes grunde med mindre end 1.500 m².
8. *Ud mod hovedlandeveje og landeveje skal bebyggelse efter nærmere aftale med staten afskærmes med beplantning.*
9. Det samlede bruttoetageareal til butiksføremål må max. være 13.000 m²
10. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 0 m² for dagligvarebutikker, 200 m² for udvalgswarebutikker og 1.000 m² for butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillæg nr. 46 offentliggøres samtidig med lokalplanen og er indsat sidst i lokalplanen.



Lokalplan nr. 72.

Med Byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 210 ophæves eksisterende Lokalplan nr. 72.

Miljøforhold

Opvarmning

Området er delvis omfattet af "Varmeplan for tidligere Skjern Kommune" og udlagt som individuel opvarmning i form af naturgas. Hele Lokalplanområdet agtes inddraget i varmeplanen.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og med drikkevandsinteresser. Grundvandet skal beskyttes mod forurening.

Kloakering

Lokalplanen er omfattet af spildevandsplanen for tidligere Skjern Kommune.

Jordforurening

På matr. nr. 7000br Engsig, Skjern Jorder er der kortlagt areal, som er forurenet på vidensniveau 2, i henhold til Lov om forurenet jord.

Kortlægningen betyder, at Ringkøbing-Skjern Kommunes Miljø og Naturafdeling skal give en tilfaldelse, 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 anlægsarbejder.

Redegørelse

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

Gasledning

Der er i lokalplanens østlige side syd for Stampebæk placeret en tinglyst naturgasledning.

Støj m.m.

Lokalplanen fastlægger ikke grænseværdier for støj og luftforurening. Men uanset lokalplanen skal virksomhederne overholde de grænseværdier for forurening, som fastsættes af miljømyndighederne. Sædvanligvis vil de fastsatte grænseværdier svare til de grænser, der i Miljøstyrelsens vejledninger er angivet for de forskellige arealanvendelser.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at selvom en virksomhed må støje f.eks. 60 dB(A) på egen grund kan det forekomme, at støjen fra virksomheden kun må være f.eks. 55 dB(A) / 45 dB(A) / 40 dB(A) (dag/aften/nat) målt inde på nabogrunden udenfor lokalplanområdet.

Det er dog ikke støjforholdene alene, der vil blive lagt til grund for vurderingen af den enkelte virksomhedstype i forhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Der vil blive tale om en helhedsvurdering.

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.

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.

Skiltning

I tidligere Skjern Kommune er der udarbejdet en vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern "DIT SKILT-BYENS ANSIGT" samt tema-lokalplan nr. 99 for skiltning i centerområdet, i erhvervsområder og langs indfaldsvejene og langs Ringvejen i Skjern.

Lokalplanen fastlægger retningslinier, som kan sikre en afbalanceret skiltning.

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

Redegørelse

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

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 2.E.2, del af delområde 2.E.9 og 2.E.14 - områder til erhvervsformål – dels i det åbne land. I forhold til Kommuneplanens delområder og rammebestemmelser kræver lokalplanen en ændring af delområdeafgrænsningerne og en sammenfatning af bestemmelserne for område 2.E.2 og 2.E.14. Ændringer der gør det muligt at udvide det eksisterende erhvervsområde.

Det eksisterende erhvervsområde udvides i vestlig og østlig retning. Der skabes mulighed for etablering af en ny fordelingsvej langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning og til nye stam- og stikveje i området. Ny bebyggelse skal placeres minimum 35 m fra vejmidte af Holstebrovej, 10 m fra vejskel af Ringvejen, Ferrodanvej og dennes forlængelse, 5 m fra vejskel af interne veje i området. Bebyggelse til-lades opført med en højde på indtil 8,5 m.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt

Lokalplanområdet ligger nord for Ringvejen og øst for Holstebrovej i den nordlige del af Skjern By. Den samlede trafikbelastning af Holstebrovej og Ringvejen vurderes ikke væsentligt forøget ved effektivisering af lokalplanen. Ved gennemførelse af den projekterede forlængelse af Ferrodanvej vil trafikbelastningen af Ringvejen formentlig blive formindsket.

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

Området er ikke omfattet af kendte og synlig kulturarv eller særlige karakteristiske naturtræk, og er ikke beliggende i nationalt eller internationalt beskyttelsesområde.

Yderligere restriktioner i forhold til lokalplanområdet er beskrevet i afsnittet om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning, hvoraf fremgår, at der i området er en mindre sø og en del af Stampebækens løb, begge omfattet af naturbeskyttelsesloven og 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.

Klagevejledning

Afgørelsen efter lov om miljøvurdering af planer og programmer kan påklages efter de regler, der er fastsat i den lovgivning, som planen udarbejdes i henhold til. Det vil sige at der kun kan klages over spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over afgørelsens hensigtsmæssighed. Klage kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget indgives til Naturklagenævnet mod et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales hvis I får helt eller delvist medhold i klagen.

Redegørelse

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet:

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vejdirektoratet

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

- Vejmyndigheden har meddelt tilladelse til etablering af nye overkørsler og tilslutninger af veje og stier til offentlig vej inden for 50 m fra den berørte strækning af Holstebrovej og Ringvejen samt meddelt tilladelse til ændret benyttelse af eksisterende overkørsler inden for en afstand af 50 m fra Holstebrovej og Ringvejen.
- Vejmyndigheden har givet tilladelse i henhold til tinglyst 25 m byggelinie fra vejmidte af Holstebrovej samt fra skråbyggelinie på 40x200 m ved Ferrodanvejs tilslutning til Holstebrovej. Byggelinien suppleres af højdetillæg på 2 gange evt. højdeforskel mellem vejmidte og terræn plus 1 meter.

Landbrugsministeriet/jordbrugskommissionen:

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

- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på del af matriklerne nr. 5h, 5i, 5k, 6d, 6k, 7h, 62, 63a og 86c Engsig, Skjern Jorder er ophævet.

Matr. nr. 5h, 5i, 5k, 6d, 6k, 7h, 62, 63a og 86c Engsig, Skjern Jorder er landbrugspligtig og inden ændret anvendelse af disse matrikler skal landbrugspligten ophæves.

Servitutter

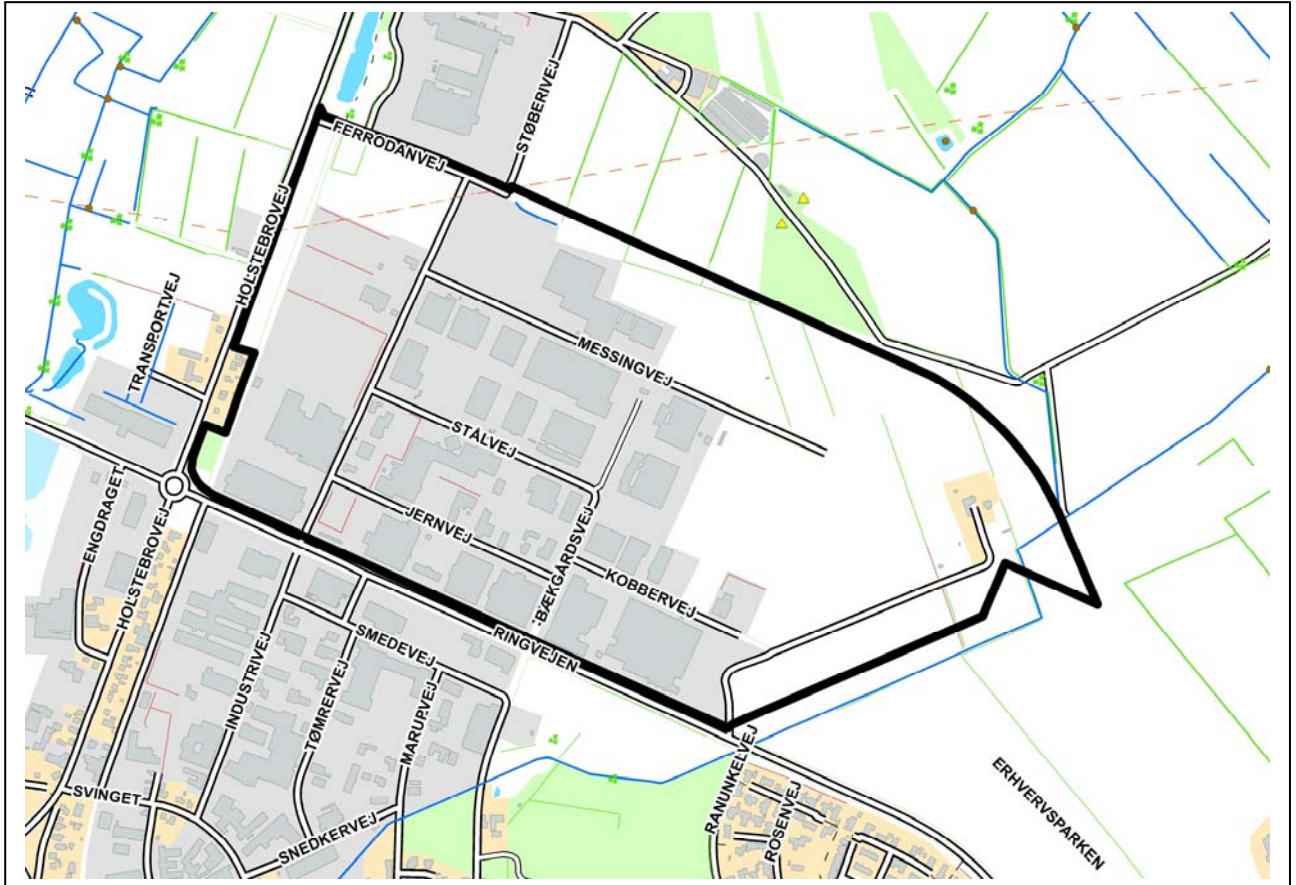
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig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

devandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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

Planbestemmelser Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning

Indledning

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at skabe mulighed for en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde

at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål såsom lette og middeltunge erhvervsvirksomheder.

at sikre, beplantningsbælter langs Ringvejen, Holstebrovej og Ferrodanvej og dennes forlængelse.

at skabe et attraktivt erhvervsområde, der med en tiltalende helhedsvirkning og en hensigtsmæssig beplantning samtidig fremstår præsentabelt i bymæssig henseende og diskret i forhold til tilgrænsende områder.

at forhindre, at der etableres boliger eller andre forureningsfølsomme arealanvendelse i området.

at fastlægge linieføring af Ferrodanvejs forlængelse.

at overføre arealer fra landzone til byzone.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

De eksisterende forhold i området er beskrevet nærmere i redegørelsen.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Engsig, Skjern Jorder

Matr. nr. 6bf, 6bm, 6br, 7f, 7aa, 7ad, 7af, 7ah, 7ak, 7ao, 7ar, 7as, 7ax, 7ay, 7aø, 7bf, 7bh, 7bl, 7bm, 7bn, 7bp, 7br, 20h, 20i, 20l, 20k, 20n, 20p, 20s, 57b, 57c, 57d, 57e, 58a, 58b, 58c, 58d, 59a, 59c, 59e, 70c, 109, del af 5h, del af 5i, del af 5k, del af 6d, del af 6k, del af 7h, del af 62, del af 63a, 70a, del af 86c, 7000h, 7000ao, 7000ay, 7000bl, 7000 bt og del af 7000br Engsig, Skjern Jorder.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 8. maj 2007 udstykkes fra disse ejen-

Planbestemmelser

Lokalplan 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

domme.

2.2. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på Bilag 1 viste område fra landzone til byzone.

Med Lokalplan nr. 72 af 02.07.1993 blev den overvejende del overført fra landzone til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål såsom industri-, værksteds- og håndværksvirksomhed, engrosvirksomhed, servicevirksomhed, entreprenørvirksomhed, oplagsvirksomhed, transportvirksomhed og lignende erhvervstyper samt til kontrolleret genbrugsplads.

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 støjdemping, 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.

Da der findes en række eksisterende lovligt opførte boliger i området, skal det bemærkes, at erhvervsvirksomheder vil være underlagt skærpede miljøkrav til bl.a. støj. Støjkrav fastsættes efter områdets faktiske anvendelse. Når der er boliger i området, vil det sige, at støjkravene fastsættes ud fra, at der er tale om et blandet bolig- og erhvervsområde.

Der kan forekomme situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne klasse 4, f.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det normale i forhold til gængs forureningsbegrænsende 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

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

senere kan blive stillet overfor nye større miljøkrav.

3.2 Der må ikke etableres virksomheder, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav.

Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse eller anden miljøfølsom arealanvendelse.

3.3. Inden for lokalplanområdet må der i tilknytning til den enkelte virksomhed opføres eller indrettes bebyggelse til den administration, der er nødvendig for virksomhedens drift.

3.4. Inden for lokalplanområdet må der etableres butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper og i tilknytning til den enkelte virksomhed må der etableres en butik til salg af egne produkter.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet må højst udgøre 13.000 m².

Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 1.000 m² for butikker til særligt pladskrævende varegrupper og 500 m² for butikker til salg af egne produkter.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butikksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum m.v.

4. Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1.500 m².

4.2. Der må ikke udstykkes grunde med en facade-længde mindre end 30 m.

Facadebredden er grundens bredde mod ejendommens primære adgangsvej, men for ejendomme langs Ringvejen, Holstebrovej og Ferrodanvej og dennes forlængelse skal kravene til grundens minimumsbredde tillige opfyldes mod disse veje

4.3. Inden for området må der udstykkes arealer mindre end 1.500 m², når det er til formål som transformerstation, pumpestation eller regnvandsbassin.

5. Bebyggelsens placering og omfang

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

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.

5.2. På den enkelte ejendom må bebyggelsens

Planbestemmelser

Lokalplan 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

ydervægge eller tag ikke være hævet mere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på indtil 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt. Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter Byrådets forudgående godkendelse.

Bygningshøjden må ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstanden til naboskel.

5.3. Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m, dog må bygningshøjden mod naboskel ikke overstige $3 \text{ m} + 0,5 \times$ afstand til skel.

5.4. På ejendomme langs Ringvejen må parkerings- og gårdsplads ikke etableres nærmere Ringvejen end hovedbebyggelsen på grunden.

5.5. Der må opføres transformestation m.v. til lokalplanområdet forsyning. Transformestationen må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m^2 , og højden må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

5.6. Byggelinier

Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande, som angivet på Bilag nr. 3.

- | | |
|--|------|
| • Holstebrovej, fra vejskel | 15 m |
| • Ringvejen, Ferrodanvej og dennes forlængelse (A-A og B-B) fra vejskel | 10 m |
| • Industrivej, Jernvej, Stålvej, Messingvej, Kobbervej, vejene C-C, D-D og E-E fra vejskel | 5 m |

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

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.

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

Bestemmelsen skal sikre, at det bliver bebyggelsen og ikke parkerings- og gårdspladser, der kommer til at præge området "ansigt" ud mod Ringvejen.

Se også redegørelsens afsnit "Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder" side 10.

Byrådet er indstillet på:

- At der på ejendomme med facade mod Ringvejen kan meddeles dispensation til opstilling af et skilt (f.eks. en pylon) i området mellem byggelinie og vejskel, hvis bl.a. facadeskiltningen begrænses.
- at der på øvrige ejendomme med erhverv kan meddeles dispensation til etablering af et lavere

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

plæneskilt i området mellem byggelinie og vej-skel.

5.8. Ny bebyggelse skal opføres med gavl eller facade parallelt med byggelinien.

6. Bebyggelsens udseende

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

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.

Facader

6.2. 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, eller fremstå i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader. Dog må mindre facade- og gavlparter udføres i træ eller zink. Ligeledes må mindre udhuse, garager og carporte opføres i træ.

Byrådet er indstillet på, at meddele dispensation til, at der til facader på erhvervsbebyggelse kan anvendes andre materialer hvis materialerne ikke er reflekterende og det kan dokumenteres, at bebyggelsen kommer til at fremstå præsentabel.

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

Tage

6.4. Tage med skrå tagflade skal fremstå i sorte, grå, brune eller dæmpede farver

Hvis tagfladen skjules af facaden, kan facaden afsluttes af murkrone.

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

Skorstene

6.5. Skorstene må kun udføres og fremstå som blank mur af tegl eller som mur der pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Herudover må skorstene udføres i beton eller af farvede metalplader, med en ikke blank eller reflekterende overflade.

Skilte og antenner

6.6. Skiltning skal udformes efter retningslinierne nr. 19-36 og 52-68 og for service- og benzinstati-

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

Planbestemmelser

Lokalplan 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

oner tillige efter nr. 69-77 i "Dit skilt - byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune".

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

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.

7. Ubebyggede arealer

Generelle bestemmelser

7.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, tilsåning med græs eller lignende gives et ordentligt udseende.

7.2. Arealer mellem byggelinie og vejskel må kun fremstå som græsplæne beplantet med mindre grupper af træer og buske. Beplantningen skal omfatte høje træer, fremstå ensartet langs den enkelte vej og med et højt vedligeholdelsesniveau.

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

Opholdsarealer

7.4. 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 solvendte arealer.

Hegn

7.5. 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, dog skal stk. 7.2 respekteres.

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

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

7.6. På ejendomme mod Ringvejen og Ferrodanvej og dennes forlængelse skal arealet mellem vejskel og byggelinie etableres med græs og tilplantes med enkelte klynger af opstammede træer.

Med beplantningsprincipperne lægges der op til, at området ud mod Ringvejen, Holstebrovej og Ferrodanvej og dennes forlængelse set fra afstand fra disse veje får et meget grønt præg, mens der bliver et frit og

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

Beplantningsbæltet mod Holstebrovej skal etableres som træbevoksning.

Byrådet skal for hver enkel ejendom godkende beplantningen mellem byggelinie og vejskel ud mod Ringvejen, Holstebrovej og Ferrodanvej og dennes forlængelse

Udendørs oplag og udstilling

7.7. Udendørs oplagspladser og lignende skal 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.

7.8. Arealer mellem vejskel og de i § 5.6. nævnte byggelinier må ikke benyttes til hegning, oplag, gårdsplads, udstilling, parkering, nummer- og navneskilte, reklameskilte, flagstænger eller lignende, dog må der opsættes vejviser ved indkørsel til den enkelte virksomhed.

Belysning

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

7.10. Udendørs udstilling må kun finde sted, når udstillingen er forenelig med et ordentligt og rydeligt udseende og efter Byrådets nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Terrænregulering

7.11. Terrænændringer må kun foretages i mindre omfang, således at området fremstår som et ensartet, jævnt terræn.

Der kan etableres jordvold i max. 3 m^s højde umiddelbart øst for byggelinien langs Holstebrovej.

Der gives mulighed for genslyngning af Stampebæk efter et af Ringkøbing-Skjern Byråd godkendt projekt.

7.12. Det på kortbilag 3 viste grønne bælte langs Stampebæk skal henlægges som naturområde.

ugeneret indkig til virksomhederne og disses udstillingsarealer, når man passerer ud for området. Klynge med de opstammede træer udtyndes, efterhånden som træerne bliver større.

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 give dispensation til, at der på ejendomme ud mod Ringvejen og Arnborgvej kan placeres et større fritstående skilt mellem byggelinie og vejskel, langs Arnborgvej dog ikke nærmere end 35 m fra vejmidte, jf. punkt 6.8.

Belysning skal udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

Planbestemmelser

Lokalplan 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ringvejen, Holstebrovej, Ferrodanvej og dennes forlængelse som vist på Bilag 3.

8.2. Der udlægges areal til følgende offentlige vej med en beliggenhed og udformning som vist på Bilag 3.

- Ferrodanvej og dennes forlængelse (vej A-A) udlægges i 18 m (kørebanebredde 8 m).
- Ferrodanvejs forlængelse (vej B-B) udlægges i 13 m (kørebanebredde 8 m).
- Industrivej, Jernvej, Stålvvej, Messingvej, Kobbervej og Bækgårdsvej udlægges i eksisterende bredder.
- Vej C-C og D-D udlægges i 12 m (kørebanebredde 7 m).
- Vej E-E udlægges som adgangsvej i 5 m. Hvis vejen udlægges som adgangsvej for virksomheder udlægges den i 12 m (kørebanebredde 7 m).

Kobbervej påregnes nedlagt efter vejlovens regler herom.

Adgangsvej E-E er ny adgangsvej til eksisterende ejendomme Ringvejen 8.

8.3. I forbindelse med udstykning af området kan der etableres stikveje. De veje udlægges som private fællesvej, der vedligeholdes af ejerne af de grunde, som stikvejen betjener.

8.4. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres.

Adgangsforhold

8.5. Etablering af overkørsler til de enkelte ejendomme aftales nærmere med Skjern Kommune.

Oversigtsareal

8.6. Ved Industrivejs tilslutning til Ringvejen skal der sikres et oversigtsareal på 15x90 m.

Ved vejtilslutning til Ferrodanvej og dennes forlængelse skal der sikres et oversigtsareal på 3x195 m.

På oversigtsarealerne har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 1 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinie. Bestemmelsen gælder ikke sne.

Oversigtsarealerne etableres i overensstemmelse med vejreglerne.

Parkering

8.7. Inden bebyggelsen tages i brug, skal der i henhold til "Vedtægt for anlæg af parkeringsplad-

Overdækket pladser i eksempelvis garager eller carporte medregnes som parkeringspladser.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

ser i tidligere Skjern Kommune" være etableret 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.

Stier

Ingen bestemmelser om stier.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

10. Miljø

10.1 Støj

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

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1 Veje

Før ny bebyggelse tages i brug, skal tilhørende adgangsvej være anlagt.

12.2 Parkering

Før ny bebyggelse tages i brug skal de nævnte parkeringspladser være etableret.

12.3. Varme

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

12.4. Kloakering og vandforsyning

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

12.5. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overens-

Planbestemmelser

Lokalplan 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

stemmelse med bestemmelserne i § 7.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan nr. 72

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 210 ophæves Lokalplan nr. 72, område til erhvervsformål, tinglyst den 08.09.1993.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Med offentliggørelse af denne lokalplan ophæves eventuelle privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

Ringkøbing-Skjern Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

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

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

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

Efter udløbet af indsigelsesfrisen kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter forslaget.

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 naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern

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.

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til lokalplan.

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 8. maj 2007.

Torben Nørregaard
Borgmester

Flemming Juel-Nielsen
Direktør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 14. august 2007.

Torben Nørregaard
Borgmester

Flemming Juel-Nielsen
Direktør

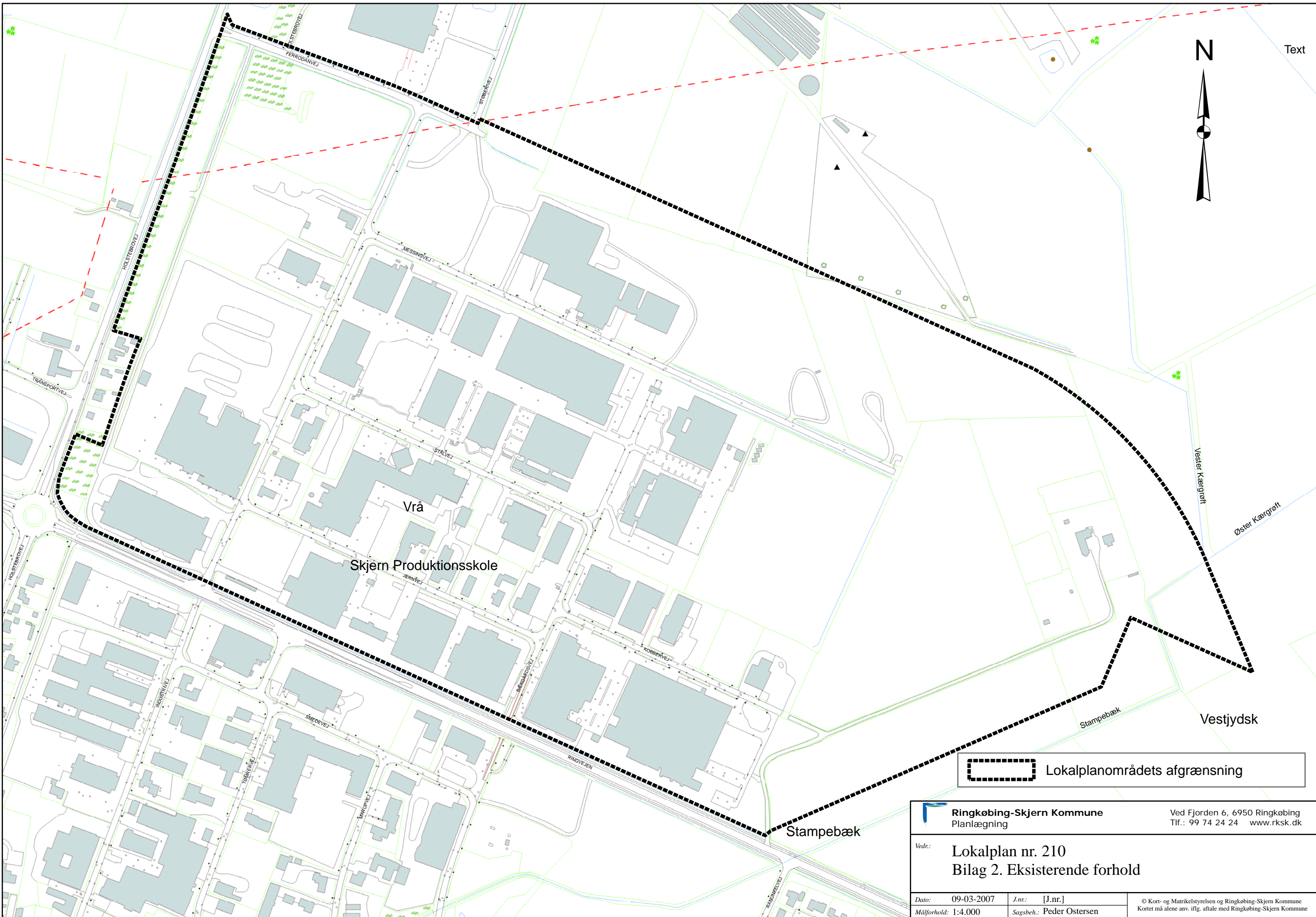
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 5. september 2007.


Tinglysning

Lokalplan 210

Erhvervsformål, nordøst for Holstebrovej og Ringvejen, Skjern



 Lokalplanområdets afgrænsning

 **Ringkøbing-Skjern Kommune**
Planlægning

Ved Fjorden 6, 6950 Ringkøbing
Tlf.: 99 74 24 24 www.rksk.dk

Vedr.: **Lokalplan nr. 210**
Bilag 2. Eksisterende forhold

Dato: 09-03-2007

J.nr.: [J.nr.]



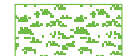

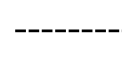
Målforhold: 1:4.000

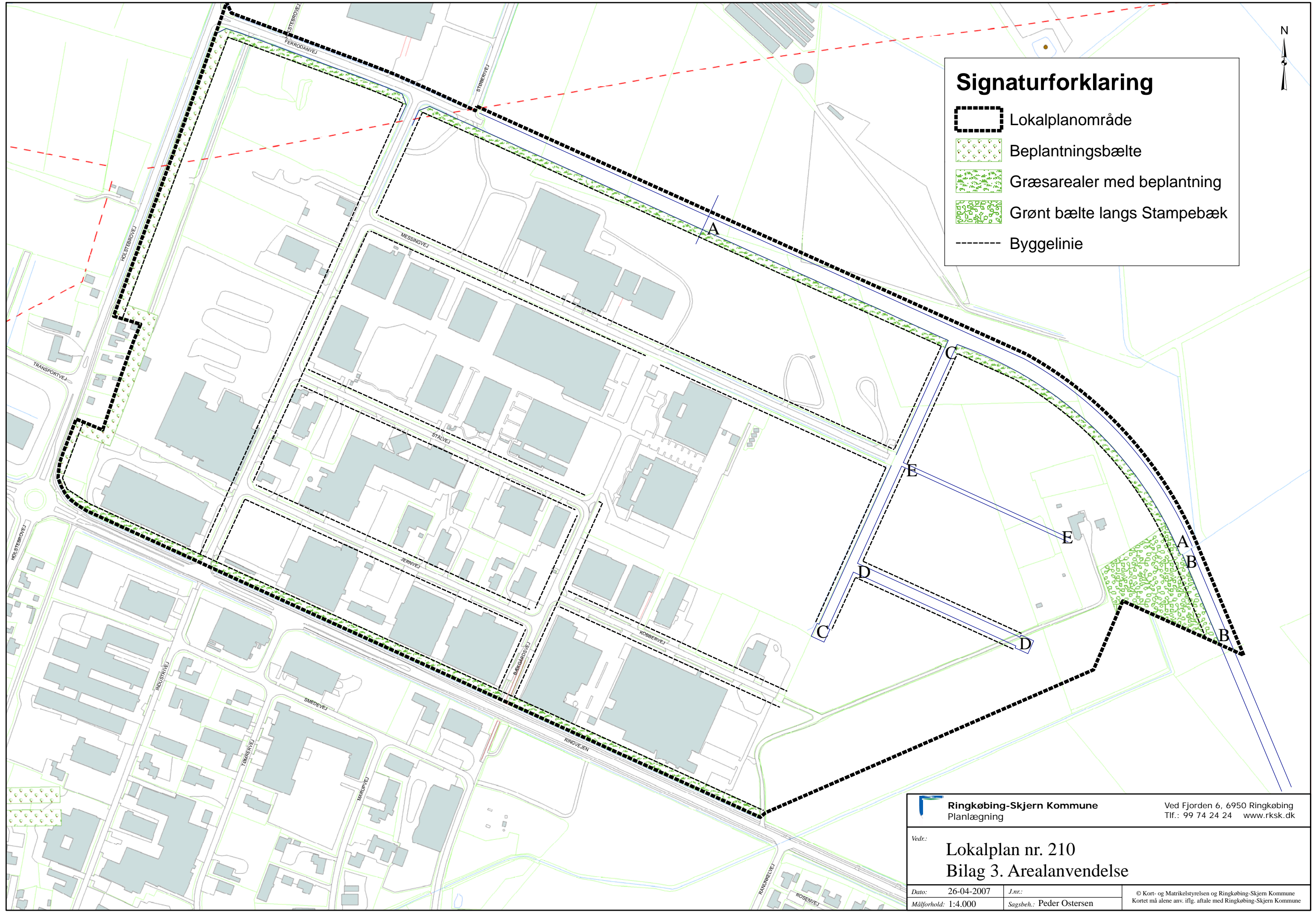
Sagsbeh.: Peder Ostersen


© Kort- og Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune
Kortet må alene anv. iflg. aftale med Ringkøbing-Skjern Kommune



Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Beplantningsbælte
-  Græsarealer med beplantning
-  Grønt bælte langs Stampebæk
-  Byggelinie



 Ringkøbing-Skjern Kommune Planlægning	Ved Fjorden 6, 6950 Ringkøbing Tlf.: 99 74 24 24 www.rksk.dk
Vedr.: Lokalplan nr. 210 Bilag 3. Arealanvendelse	
Dato: 26-04-2007	J.nr.:
Målforhold: 1:4.000	Sagsbeh.: Peder Ostersen
© Kort- og Matrikelstyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune Kortet må alene anv. iflg. aftale med Ringkøbing-Skjern Kommune	