

# Lokalplan nr. 106

For et område til erhvervsformål og grønt formål  
ved Ringvejen og Amborgvej, Skjern





**Indholdsfortegnelse**

Bestemmelser .....	side 4
§ 1. Lokalplanens formål .....	side 4
§ 2. Afgrænsning .....	side 4
§ 3. Område- og zonestatus .....	side 4
§ 4. Områdets anvendelse .....	side 5
§ 5. Udstykning.....	side 7
§ 6. Veje, stier og parkering .....	side 8
§ 7. Ledningsanlæg m.m.....	side 9
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering .....	side 9
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning.....	side 11
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter .....	side 11
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse .....	side 13
§ 12. Servitutter .....	side 13
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	side 14
§ 14. Retsvirkninger .....	side 15
§ 15. Vedtagelse .....	side 16
§ 16. Offentlig bekendtgørelse .....	side 16
Redegørelse .....	side 17
Eksisterende forhold .....	side 17
Lokalplanens hovedindhold .....	side 17
Redegørelse vedrørende detailhandel .....	side 17
Forhold til anden planlægning .....	side 18
Kort .....	side 21
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort) .....	side 21
Kort nr. 2 Eksisterende forhold.....	side 23
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan.....	side 25

**Indledning.**

Lokalplanområdet ligger nordøst for krydset Ringvejen-Arnborgevej i den nordøst lige del af Skjern. Området er i dag landbrugsområde. Lokalplanen udarbejdes for, at der på arealerne ud mod Ringvejen og Arnborgevej kan opføres og indrettes servicebetonede erhvervsvirksomheder med udstillingsbehov, som f.eks. bilforhandlere. De bagvedliggende arealer udlægges til bredere og mere gængse erhvervsformål.

**Læsevejledning**

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

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

12. april 2005.

**Bindende bestemmelser****Byrådets bemærkninger**

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

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

**§ 1. Lokalplanens formål**

*Lokalplanens formål er:*

**at** skabe et attraktivt og arkitektonisk spændende erhvervsområde til en bred vifte af virksomheder, der ønsker en placering nær større overordnede veje og i præsentable omgivelser.

**at** skabe et område med et grønt og attraktivt præg. bl.a. gennem retningslinier for omfang, placering og udformning af bygninger samt etablering af beplantning og grønt område langs Stampebæk.

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

**at** sikre, at området udformes og bebygges så det fremtræder harmonisk og spændende set fra de omkringliggende overordnede veje.

*Der lægges bl.a. vægt på, at ny bebyggelse ud mod Ringvejen og Arnborgvej, opføres med præsentable og spændende facader.*

**§ 2. Afgrænsning**

**2.1.** Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 8bs, 8hc, 11a, del af 4pr, 5k, 6k og 7h Engsig, Skjern Jorder. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 24.08.2004 udstykkes fra disse ejendomme.

*Lokalplanen ligger på det nordøstlige hjørne af Ringvejen og Arnborgvej og omfatter et areal på ca. 23,5 ha, heraf ca. 4,5 ha som en grøn "kile" langs Stampebæk.*

**§ 3. Område- og zonestatus**

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

*Delområde I og II er i alt på ca. 19 ha. (erhvervsformål), og delområde III er på ca. 4,5 ha. (grønt område).*

**3.2.** Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under § 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

## § 4. Områdets anvendelse

### *Delområde I:*

**4.1.** Området må kun anvendes til erhvervsformål.

**4.2.** Inden for området må der kun opføres og udføres erhverv med en begrænset forurening såsom:

- Håndværksvirksomhed.
- Industri- og værkstedsvirksomhed.
- Fremstillingsvirksomhed
- Transportvirksomhed.
- Lagervirksomhed.
- Engroshandel.
- Servicestation.
- Salgsvirksomhed der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.
- Administration i forbindelse med den enkelte virksomhed.

*Som udgangspunkt må der kun opføres klasse 1-5 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støj-dæmpning, rensning m.v. kan nedbringe forurenin-gen til niveauet for klasse 5 virksomheder.*

*Klasse 5 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 150 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 5 virksomhed på en ejendom mindre end 150 meter fra boliger, med mindre virksomheden kan overholde skærpede miljøkrav.*

*Der kan forekomme situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne, f.eks. hvis en virksomhed foretager foureningsbegrænsende foranstaltninger udover det normale i forhold til gængs forureningsbegrænsende produktionsmeto-der. I så fald kan en lavere klassificering accepte-res, det vil sige en kortere nødvendig afstand i for-hold 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, el-ler at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye større miljøkrav.*

### *Delområde II:*

**4.3.** Området må kun anvendes til erhvervsformål.

**4.4.** Inden for området må der kun opføres og udføres erhverv med en ubetydelig forurening såsom:

- Salgsvirksomhed der forhandler særlig pladskrævende varegrupper og virksomheder med et særligt udstillingsbehov (facadesalgserhverv).
- Servicestation med kiosk og dagligvaresalg.

*Som udgangspunkt må der kun opføres klasse 1-4 virksomheder i området jf. Miljøministeriets Hånd-bog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støj-dæmpning, rensning m.v. kan nedbringe forurenin-gen til niveauet for klasse 4 virksomhe-der. Klasse 4 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 100 meter. Se i øvrigt bemærkningerne til § 4.2.*

- Restaurant, cafeteria, burgerbar m.v.
- Andre typer virksomheder som efter Byrådets skøn kan indpasses i området uden gener for omgivelserne.
- Administration i forbindelse med den enkelte virksomhed.

#### *Delområde I og Delområde II:*

**4.5.** 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 den enkelte virksomhed – og efter aftale med Amtsrådet – dispenseres herfra.

**4.6.** Tilsynsmyndigheden skal for de i Regionplan 2001 i afsnit 2.2 pkt. 26 nævnte virksomhedstyper vurdere, om virksomheden kan etableres i området, og om der skal stilles skærpede krav til virksomhedens indretning og drift med henblik på beskyttelse af grundvandet.

*På ejendommene ud mod Ringvejen bør der ikke etableres klasse 4 virksomheder med mindre virksomheden dokumenterer at dens belastning af omgivelserne bliver så begrænset at virksomheden kan klassificeres lavere end klasse 4.*

*Bestemmelsen åbner mulighed for, at der i området kan etableres restaurant, cafeteria og lignende primært til betjening af forbipasserende.*

*Bestemmelsen åbner mulighed for, at der også kan etableres f.eks. fremstillings-, engros- og lager- virksomheder i området ud mod Ringvejen og Arnborgvej. Desuden er det naturligtvis en forudsætning, at virksomheden kan indpasses uden gener for øvrige virksomheder i området og for naboområderne.*

***Byrådet forventer, at alle virksomheder, der etablerer sig på disse grunde, der er meget synlige i bybilledet, vil gøre en særlig indsats for at skabe en bebyggelse med en spændende og præsentabel arkitektur, der specielt ud mod Ringvejen og Arnborgvej vil præge området og byens fremtræden positivt.***

*Baggrunden for bestemmelsen er, at erhvervsområdet ligger i et område, der i regionplanen er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). De nævnte virksomhedstyper fremgår af side 29 og 30 i Regionplan 2001.*

*Eksempler på virksomhedstyper der kun må placeres i området hvis en risikovurdering viser, at placeringen er mulig uden fare for forurening af grundvandet: Virksomheder med betydelige oplag af olie, kemikalier eller andre stoffer, der kan true grundvandet.*

*Eksempler på virksomhedstyper der normalt vil kunne placeres i området, men hvor tilsynsmyndigheden skal vurdere, om der skal stilles skærpede krav til virksomhedens indretning og drift og føres intensiveret tilsyn for at beskytte grundvandet: Sæbe-, rengørings- og vaskemiddelfabrikker -*

**4.7.** Inden for området må der ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner.

**4.8.** I forbindelse med en servicestation i *delområde II* må der etableres en kiosk/dagligvarebutik på max. 450 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal). Herudover må der 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.

For butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.

For butikker til salg af egne produkter må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Inden for delområde I og delområde II må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål ikke overstige henholdsvis 10.000 og 15.000 m<sup>2</sup>.

#### *Delområde III.*

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

## **§ 5. Udstykning**

**5.1.** Lokalplanområdet må udstykkes i delområde I, delområde II og delområde III som vist på se kort nr. 3.

*mindre medicinalfabrikker, benzinstationer og garageanlæg, rensierier, olielagre, komposteringspladser til haveaffald, der modtager under 1000 t/år.*

*Indretningskrav kan bl.a. indebære, at beholdere og rørledninger til stoffer, der kan true grundvandet, skal anbringes over jorden. Det intensiverede tilsyn kan f.eks. være skærpet kontrol af lagre og procesanlæg samt overvågningsprogrammer for grundvand.*

*Der findes 1 eksisterende lovligt opført bolig i området. Derfor vil virksomhederne være underlagt skærpede miljøkrav til bl.a. støj. Støjkrav fastsættes efter områdets faktiske anvendelse. Når der er boliger i et område indebærer det at støjkravene fastsættes som for blandet bolig og erhvervsområder.*

*Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer som f.eks. biler, både, campingvogne, landbrugsmaskiner, trailere, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer.*

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

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

*Delområde I og II.*

**5.2.** Inden for områderne må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m<sup>2</sup> og med en facadelængde, der er mindre end 30 m.

## **§ 6. Veje- sti- og parkeringsforhold**

*Veje.*

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

- Adgangsvej A-A udlægges i en bredde mellem 13 m og 23 m og med en kørebanebredde på 8 m, se kort nr.3. På begge sider af vejen skal der i græsribatten plantes allétræer med en indbyrdes afstand på 20 – 30 m.
- Stamvej B-B udlægges i en bredde mellem 12 m og 21 m og med en kørebanebredde på 7 m. Stamvejen afsluttes med vendeplads, se kort nr. 3.
- Stamvej C-C udlægges i en bredde mellem 12 m og 21 m og med en kørebanebredde på 7 m, se kort nr. 3.

**6.2.** I forbindelse med udstykning af området kan der etableres stikveje fra adgangsvejen A-A samt stamvejene B-B og C-C. Stikvejene udlægges som private fællesveje, der vedligeholdes af ejerne af de grunde, som stikvejen betjener.

**6.3.** Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres.

**6.4.** Belysning af vejene må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

**6.5.** Langs Arnborgvej og i det grønne bælte langs Stampebæk udlægges areal til en max. 3 m. bred cykel- og gangsti med et forløb ca. som vist på kort nr. 3..

*Adgangsforhold*

**6.6.** Adgang til de enkelte ejendomme skal etableres fra vejene A-A, B-B og C-C. Dog må der ikke etableres adgang til ejendommene fra vej A-A mellem Arnborgvej og vej B-B og mellem vej C-C til lokalplanens nordlige afgrænsning.

*Adgangsvejen A-A og stamvejene B-B og C-C er udlagt med meget store spring i udlægningsbredden. Det skyldes at der skal foretages jordbundsundersøgelser inden bredden kan fastlægges endeligt. Hvis grundvandet er lavtliggende kan regnvandet ledes til grøfter, og derfor vil der være behov for et bredt tværprofil. Hvis grundvandet er højtliggende, skal regnvandet ledes bort i regnvandsledninger, og dermed kan vejen udlægges med et smallere tværprofil.*

*Der kan eventuelt anlægges holdebane langs vej A-A i forbindelse med en eventuelt oversigtstavle over erhvervsvirksomheder i området.*

*Etablering af overkørsler til de enkelte ejendomme aftales nærmere med Skjern Kommunes vejafdeling.*



**6.7.** Eksisterende veje og overkørsler i lokalplanområdet nedlægges i henhold til vejlovgivningen efterhånden som området udbygges.

**6.8.** Langs Arnborgvej er der i henhold til vejloven pålagt vejbyggelinie 17,5 m fra vejmidte som vist på kort nr. 2. Mellem vejbyggelinie og vejskel må der ikke opføres ny bebyggelse, veje, parkering eller øvrige befæstede arealer, eller andre anlæg af blivende art, som f.eks. støjvolde og større fritstående skilte.

#### *Parkering*

**6.9.** Inden bebyggelsen tages i brug, skal der i henhold til "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune" være etableret 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etageareal.

#### *Oversigtsareal*

**6.10.** Ved etablering af fordelingsvej A-A vil der blive pålagt et oversigtsareal på 10x270 m mod øst og mod vest. Oversigtsarealet vil blive pålagt samtidig med godkendelse af den nye fordelingsvej A-A. På oversigtsarealer må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier. Bestemmelsen gælder ikke sne.

*Overdækket pladser i eksempelvis garager eller carporte medregnes som parkeringspladser.*

*Oversigtsarealet vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.*

## **§ 7. Ledningsanlæg m.m.**

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

## **§ 8. Bebyggelsens omfang og placering**

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

**8.2.** På ejendomme ud mod Ringvejen og Arnborgvej skal hovedbebyggelsen placeres og udformes således, at virksomheden fremstår med sit primære "ansigt" ud mod den pågældende overordnede vej. På disse ejendomme må bebyggelse til virksomhedens bifunktioner samt småbygninger ikke placeres nærmere Ringvejen og Arnborgvej end virksomhedens hovedbygning.

*Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.*

*Bestemmelsen skal bidrage, at virksomhederne kommer til at fremtræde tydeligt og præsentabelt ud mod de tilstødende overordnede veje.*

*Virksomhedernes hovedbygning bør placeres så tæt som muligt ved byggelinien ud mod Ringvejen/Arnborgvej. Hvis der etableres udstillingsarealer f.eks. til biludstillinger helt ud mod byggelinien bør bebyggelsens hovedfacade etableres umiddelbart bag udstillingsarealerne.*

*Langs de interne veje bør virksomhedernes hovedfacade og mere repræsentative dele – administration, hovedindgang mv. – ligeledes placeres i eller tæt ved byggelinien ud mod den største af de tilgrænsende veje.*

**8.3.** Bebyggelsen skal opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggelinier.

**8.4.** Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m, og bygningshøjden mod naboskel ikke overstige 3 m + 0,5 x afstand til skel.

**8.5.** På den enkelte ejendom må bebyggelsens ydervægge eller tag ikke være hævet mere end 10 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde i delområde I og delområde II på indtil henholdsvis 15 m og 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.

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

**8.6.** På ejendomme ud mod Ringvejen og Arnborgvej skal bebyggelsen opføres med facade eller gavl parallelt med Ringvejen og Arnborgvej. Mod øvrige veje skal bebyggelsen opføres med facade eller gavl parallelt med vejen hvorfra der er adgang til ejendommen.

**8.7.** Der må opføres transformerstation m.v. til lokalplanområdet's forsyning. Transformerstationen må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m<sup>2</sup>, og højden må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

#### *Byggelinier*

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

Ringvejen og Arnborgvej	25 m
Fordelingsvej A-A	10 m
Stamvej B-B og C-C	5 m

**8.9.** Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til parkering, bebyggelse, gårdsplads, udstilling eller nogen form for oplag, ej heller de i bygningsreglementet nævnte små bygninger.

## § 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

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

### *Facader*

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

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

### *Tage*

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

### *Skiltning*

**9.5.** Skiltning skal udformes efter retningslinierne nr. 1-18, 52-68 og 69-77 i "Dit skilt-byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune".

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

*Byrådet er indstillet på, at der kan meddele dispensation til, at der til facader på erhvervsbebyggelse kan anvendes andre materialer - såsom metalplader m.v. På ejendomme ud mod Ringvejen og Arnborgvej vil det i særlig grad være en forudsætning for en evt. dispensation, at bebyggelsen kommer til at fremstå præsentabel.*

*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.*

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

*Det er især vigtigt, at antenner ikke kommer til at præge bybilledet langs de overordnede veje - Ringvejen, Arnborgvej og vejen A-A. Inde i selve erhvervsområdet kan Byrådet evt. meddele dispensation til synlige antenner, når disse er nødvendige for virksomhedens drift, og når den synlige placering teknisk set er nødvendig.*

## 10. Friarealer og beplantningsbælter

### *Delområde I og II.*

**10.1.** Inden for området skal udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte opfyldes bygningsreglementets krav (BR 95 eller senere), og for hver enkelt ejendom udlægges i en størrelse svarende til mindst 15 % af det samlede bruttoetage-

areal og om muligt med en overvejende beliggenhed på solvente arealer.

**10.2.** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Arealet mellem byggelinie og vejskel skal til enhver tid fremstå velvedligeholdt.

**10.3.** 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 § 10.5 respekteres.

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

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

Indenfor *delområde II* må der etableres udstillinger af biler, både, campingvogne mv. indenfor de udlagte byggeområder. Derudover må der ikke etableres nogen form for udendørs oplag.

**10.5.** På ejendomme mod Ringvejen og Arnborgvej skal arealet mellem vejskel og byggelinie etableres med græs og tilplantes med enkelte klynger af opstammede træer i princippet som skitseret på kort nr. 3.

Byrådet skal for hver enkel ejendom godkende beplantningen mellem byggelinie og vejskel ud mod Ringvejen og Arnborgvej.

**10.6.** Arealer mellem vejskel og de i § 8.8 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.

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

**10.8.** Terrænreguleringer må kun foretages i mindre omfang, således at området fremstår som et ensartet, jævnt terræn. Terrænregulering mod Ringvejen og Arnborgvej må ikke foretages nærmere skel end 1,5 m.

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

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

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

*Med beplantningsprincipperne lægges der op til, at området ud mod Ringvejen og Arnborgvej set fra afstand fra disse veje får et meget grønt præg, mens der bliver et frit og ugeneret indkig til virksomhederne og disses udstillingsarealer, når man passerer ud for området. Klyngerne med de opstammede træer udtyndes, efterhånden som træerne bliver større.*

*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 17,5 m fra vejmidte, jf. punkt 6.8.*

**10.9.** Belysning af udendørs arealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

#### *Delområde III.*

**10.10.** Delområdet skal henligge som offentligt tilgængeligt naturområde. Ud mod Ringvejen og langs områdets grænser mod de tilstødende erhvervsarealer etableres der som skitseret på kort nr. 3 enkelte beplantningsklynger bestående af buske og træer, der er naturligt hjemmehørende i området. I området må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, jf. dog punkt § 4.8.

*De to lidt større beplantningsklynger ved Stampebæks underføring under Ringvejen etableres for at skabe et forskønnende grønt brud i erhvervsbebyggelsen ud mod Ringvejen.*

**10.11.** Inden for området må der ikke foretages terrænregulering, dog må Stampebæk genslynges efter et af Skjern Byråd godkendt projekt.

### **§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse**

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

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

**11.3.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med § 6.9.

**11.4.** Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 10 nævnte beplantninger være etableret ud mod Ringvejen og Arnborgvej.

### **12. Servitutter**

**12.1.** Følgende servitutter er tinglyst på ejendomme inden for området:

- Den under den 23.04.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 7h, Engsig, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 24.12.1908 tinglyste dokument på matr. nr. 7h, Engsig, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 16.01.1936 tinglyste dokument på matr. nr. 7h, Engsig, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 17.07.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 5k, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning m.v.

- Den under den 04.09.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 5k, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 14.12.1987 tinglyste dokument på matr. nr. 5k, Engsig, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 25.11.1987 tinglyste dokument på matr. nr. 5k, Engsig, vedrørende naturgas/anlæg m.v.
- Den under den 17.07.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 3e, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning m.v.
- Den under den 04.09.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 3e, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 14.12.1987 tinglyste dokument på matr. nr. 3e, Engsig, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 17.07.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 4pr, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning m.v.
- Den under den 04.09.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 4pr, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 21.02.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 4pr, Engsig, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 25.11.1988 tinglyste dokument på matr. nr. 4pr, Engsig, vedrørende naturgas/anlæg m.v.
- Den under den 20.03.1971 tinglyste dokument på matr. nr. 8bs, Engsig, vedrørende oversigt m.v.
- Den under den 17.07.1975 tinglyste dokument på matr. nr. 8bs, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning m.v.
- Den under den 04.09.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 8bs, Engsig, vedrørende byggelinier m.v..
- Den under den 21.02.1984 tinglyste dokument på matr. nr. 8bs, Engsig, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 25.11.1988 og 29.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 8bs, Engsig, vedrørende naturgas/anlæg m.v.
- Den under den 25.11.1988 og 29.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 8hc, Engsig, vedrørende naturgas/anlæg m.v.
- Den under den 25.11.1988 og 29.01.1991 tinglyste dokument på matr. nr. 11a, Engsig, vedrørende naturgas/anlæg m.v.

### **13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

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

- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på matr. nr. 8bs, 8hc, 11a, del af 4pr, 5k, 6k og 7h Engsig, Skjern Jorder er ophævet.

*Matr. nr. 8bs, 8hc, 11a, del af 4pr, 3e, 5k, 6k og 7h Engsig, Skjern Jorder er landbrugspligtig og inden ændret anvendelse af disse matrikler skal landbrugspligten ophæves.*

#### § 14. Retsvirkninger

##### *Endelige retsvirkninger*

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

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

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

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

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

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

*Lokalplanen indeholder i §§ 2 og 3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres fra landzone til byzone. Retsvirkninger heraf fremgår blandt andet af Lovbekendtgørelse nr. 577 af 7. juli 2002 om frigørelsesafgift.*

**§ 15. Vedtagelsespåtegning**

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 14. september 2004.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 12. april 2005.**

På Byrådets vegne

---

Viggo Nielsen  
Borgmester

**§ 16. Offentlig bekendtgørelse**

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 20. april 2005.**



### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger nordøst for Ringvejen og Arnborgvej i den nordlige del af Skjern ca. 1,5 km fra byens centrum. Lokalplanen dækker et område på ca. 23,5 ha. Arealet er i dag for den overvejende dels vedkommende landbrugsjord. Stampebæk løber gennem den nordlige del af området.

### Lokalplanens hovedindhold

Formålet med lokalplanen er, at sikre lokaliseringmuligheder for virksomheder, der ønsker at placere sig i et trafikalt velbeliggende område med høj miljømæssig og arkitektonisk standard.

Lokalplanen udarbejdes for, at der på arealet kan opføres og indrettes servicebetonede erhvervsvirksomheder med udstillingsbehov, som f.eks. bilforhandlere ud mod Ringvejen og Arnborgvej. De bagvedliggende arealer er udlagt til bredere og mere gængse erhvervsformål. Lokalplanen skal sikre, at områdets bebyggelse og friarealer udformes og placeres på en måde, så området opleves som harmonisk og velafbalanceret. Der er således lagt stor vægt på hvordan området opleves af forbigående trafikanter på Ringvejen og Arnborgvej. Adgang til området skal foregå fra Arnborgvej ca. 280 m fra rundkørsel ved Ringvejen, Østergade og Arnborgvej.

### Redegørelse vedrørende detailhandel:

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres enkelte store butikker med særligt pladskrævende varegrupper, og at der i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler kan etableres mindre butikker til salg af virksomhedens egne produkter. Desuden åbnes der mulighed for, at der ved en evt. servicestation kan etableres en kiosk/dagligvareafdeling på max. 450 m<sup>2</sup>.

Primo 1999 var det samlede bruttoetageareal for butikkerne i Skjern Kommune ca. 49.000 m<sup>2</sup> fordelt som følger: 27 dagligvarebutikker på i alt ca. 12.000 m<sup>2</sup>, 63 udvalgswarebutikker på i alt 33.000 m<sup>2</sup> og 7 butikker med særligt pladskrævende varegrupper på i alt ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Ca. 75 % af dagligvarebutiksarealet og næsten hele udvalgswarebutiksarealet ligger i Skjern. Ifølge Ringkøbing Amts opgørelse er detailhandelsomsætningen i Skjern Kommune i 1996 (inkl. moms): dagligvarer - ca. 275 mio. kr., udvalgsvarer ca. 268 mio. kr. og særligt pladskrævende varegrupper - ca. 26 mio. kr. I Ringkøbing Amts Regionplantillæg nr. 7 om detailhandel er der for Skjern Kommune fastsat en ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål på 10.500 m<sup>2</sup> (ekskl. bl.a. butikker med særligt pladskrævende varegrupper).

Lokalplanen fastsætter, at det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål inden for området ikke må overstige 25.000 m<sup>2</sup>. For butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det fastsat, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 5.000 m<sup>2</sup>, og for butikker til salg af egne produkter er det fastsat, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 500 m<sup>2</sup>. I øjeblikket findes der ikke servicestationer med kiosk/dagligvarebutik ved hovedvejene omkring Skjern. Kiosken/butikken i forbindelse

Luftfotoplan af lokalplanområdet.



Eksempel på virksomhed med udstillingsbehov.



med en servicestation skal primært betjene forbigående på Ringvejen omkring Skjern og må ikke blive en konkurrent til dagligvarebutikkerne i centerområdet i Skjern. Derfor er kioskens/butikkens størrelse fastsat til max. 450 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Muligheden for etablering af i alt 5.000 m<sup>2</sup> til særligt pladskrævende varegrupper og butikker på max 500 m<sup>2</sup> til salg af egne produkter i forbindelse med den enkelte virksomheds produktionslokaler vurderes ikke at kunne få væsentlig negativ indflydelse på butiksstrukturen i området. Tværtimod åbner bestemmelserne mulighed for, at der ved Ringvejen og Arnborgvej kan ske en fortsat koncentration af butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Da der ikke er fastsat rammer for nybyggeri og omdannelse til særligt pladskrævende varegrupper og til salg af egne produkter får arealudlægget til butiksformål ingen indflydelse på arealudlæg til tilsvarende formål andre steder i kommunen.

Kiosk/dagligvarebutik på max. 450 m<sup>2</sup> ved servicestationer vurderes ikke at kunne få nævneværdig indflydelse på butiksstrukturen i området, da en sådan butiks størrelse er ubetydelig i forhold til det eksisterende butiksareal og rammen for nybyggeri og omdannelse.

### Forhold til anden planlægning

*Kommuneplan 2009.*

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

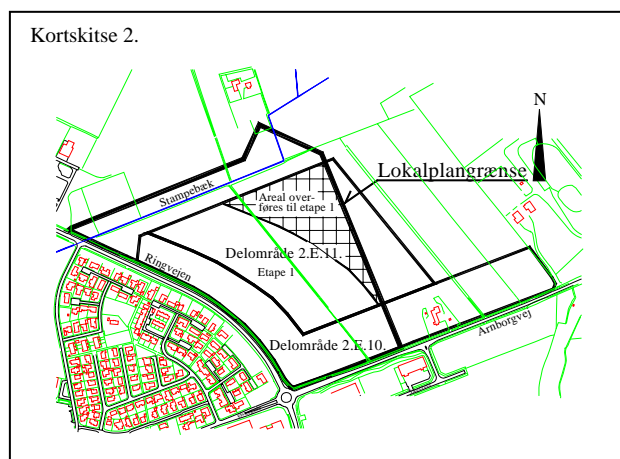
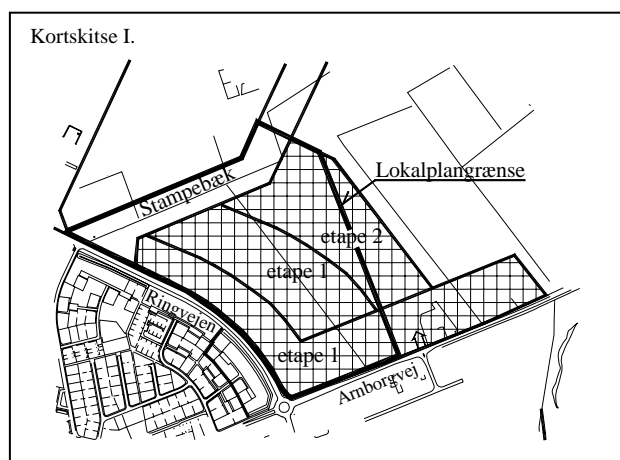
- at en del af området er udlagt som etape 2, se kortskitse 1,
- at bestemmelserne vedr. bygningshøjder, anvendelse og butiksstørrelser er justeret i forhold til kommuneplanens hidtidige bestemmelser.

Derfor er der udarbejdet et **Tillæg nr. 28** til Kommuneplan 2009, hvorved en del af etape 2 ændres til etape 1. Desuden foretages de med kursiv viste ændringer i kommuneplanens rammebestemmelser for området:

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

#### *Delområde 2.E.10.*

1. Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål såsom servicebetonede, lette erhverv, salgsvirksomheder med udstillingsbehov, kontor- og forretningsvirksomheder, servicestation, *restaurant/cafeteria* samt mindre lager- og værkstedsvirksomhed i forbindelse med virksomheden.
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 Amtsrådet, dispenseres herfra.
5. Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom må ikke overstige 50.
6. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.
7. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger eller bygningsdele.
8. Der må ikke udstykkes grunde med mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.
9. Området skal trafikbetjenes af vejtilslutninger fra Ringvejen og Arnborgvej.
10. Ud mod hovedlandeveje og landeveje skal bebyggelse efter nærmere aftale med Amtsrådet afskærmes med beplantning.
11. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må max. være: 15.000 m<sup>2</sup>.
12. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 0 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker (kiosk undtaget), 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og 5.000 m<sup>2</sup> for butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

#### *Delområde 2.E.11.*

1. Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, såsom industri, entreprenør- og oplagsvirksomhed 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. 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 Amtsrådet, dispenseres herfra.
4. Der må ikke udlægges områder til boliger, institutioner og andre forureningsfølsomme formål inden for en afstand af 150 m fra området, bortset fra byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendige for jordbrugserhvervene.
5. Der må ikke etableres boliger i området.
6. Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom må ikke overstige 50.
7. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på 15 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt. Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger eller bygningsdele.
8. Der må ikke udstykkes grunde med mindre end 1.500 m<sup>2</sup>.
9. Området trafikbetjenes af vejtilslutninger fra Arnborgvej.
10. Ud mod hovedlandeveje og landeveje skal bebyggelse efter nærmere aftale med Amtsrådet afskærmes med beplantning.
11. Det samlede bruttoetageareal til butikformål må max. være: 10.000 m<sup>2</sup>.
12. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 0 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker og 5.000 m<sup>2</sup> for butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

#### *Regionplanen.*

Lokalplanen og kommuneplantillægget ligger inden for Regionplanens langsigtede byvækstgrænse.

Ifølge Regionplanen er lokalplanområdet udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hvis der etableres visse typer virksomheder indebærer placeringen i OSD-område, at miljømyndigheden på basis af en nærmere undersøgelse skal vurdere, om virksomheden kan etableres i området, om der skal stilles skærpede krav til virksomhedens indretning og drift, og om der skal føres intensiveret tilsyn med henblik på beskyttelse af grundvandsinteresserne.

Stampebæk er registreret som § 3 vandløb som medfører, at der ikke må foretages indgreb i tilstanden uden, at der er meddelt dispensation fra Amtet.

#### *Jordforurening*

Ringkøbing Amt har ikke noteret nogen form forurenende grunde inden for lokalplanområdet.

#### *Museumsloven.*

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

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

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

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

*Spildevandsplan.*

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

*Varmeplan.*

Området er ikke omfattet af ”Varmeplan for Skjern Kommune 1987”, men agtets inddraget i denne som område der naturgasforsynes.

