

# Lokalplan nr. 205

for et område til offentligt formål og erhvervsformål ved  
Ånumvej og Ringvejen, Skjern



Ortofoto © Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

23. september 2013



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner, Landinspektørgården a/s i samarbejde med  
Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune

Land, By og Kultur

Toften 6

6880 Tarm

[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

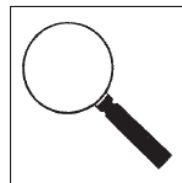
Planlægger: Anne Emkjær Gregersen, tlf. 9974 1364

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet i Skjern.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern



### Vejledning

Hvad er en lokalplan? ..... side 4

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål ..... side 5

Lokalplanområdet ..... side 5

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 6

Lokalplanens indhold ..... side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 9

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder ..... side 13

Miljøvurdering ..... side 13

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 14

Servitutter ..... side 14

### Planbestemmelser

Indledning ..... side 17

1. Formål ..... side 18

2. Område og zonestatus ..... side 18

3. Arealanvendelse ..... side 19

4. Udstykning ..... side 20

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 20

6. Bebyggelsens udseende ..... side 22

7. Ubebyggede arealer ..... side 23

8. Veje, stier og parkering ..... side 25

9. Tekniske anlæg ..... side 26

10. Miljø ..... side 27

11. Grundejerforening ..... side 28

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... side 28

13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... side 29

14. Servitutter ..... side 29

15. Retsvirkninger ..... side 29

Vedtagelsespåtegning ..... side 31

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen ..... side 31

Matrikelkort ..... Bilag 1

Eksisterende forhold ..... Bilag 2

Arealanvendelse ..... Bilag 3

Illustrationsskitse ..... Bilag 4



## 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.

**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. 9

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 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000. Luftfoto optaget i 2010.

## Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af nærværende lokalplan er et ønske om at opføre et nyt, spændende byggeri til et innovations- og uddannelsescenter opført ud fra bæredygtige principper.

Dele af området er omfattet af Lokalplan nr. 109, der udlægger området til offentligt formål som administration, undervisning, kollegier, bilsynshal og lignende samt en mindre fjernvarmecentral og en målereguleringsstation for naturgas.

Det påtænkte byggeri er ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan for så vidt angår omfang og placering. Da byggeriet samtidig kan karakteriseres som et større bygge- og anlægsarbejde, er det nødvendigt, at der udarbejdes i en ny lokalplan for området.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 3. december 2012, at der kan igangsættes udarbejdelse af ny lokalplan for området.

Det primære formål med lokalplanen er således at muliggøre opførelse af et innovations- og uddannelsescenter ved at fastsætte, at området kan anvendes til offentligt formål og erhvervsformål.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i udkanten af den sydøstlige del af Skjern by med ca. 2 km til bycentrum. Området er ca. 7,4 ha stort og ligger delvist i byzone og landzone. De dele af området, der er beliggende i landzone, vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone – se *bilag 1*.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

Med undtagelse af fjernvarmecentralen og gasreguleringsstationen i den syd-vestlige del af området, fremstår området som åbne, græsklædte landbrugsarealer.

#### Lokalplanområdets omgivelser

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af jernbanen mod Herning. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Ringvejen og Uddannelsescenter Ringkøbing-Skjern, hvor der findes bl.a. efterskole, handelsskole og teknisk skole. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Ånumvej og et boligområde med parcelhuse. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af landbrugsarealer.

#### Lokalplanens indhold

Forud for lokalplanens udarbejdelse har der været afholdt en arkitektkonkurrence for første etape af innovations- og uddannelsescenteret. Lokalplanens bestemmelser tager sigte på at muliggøre idéerne bag det vindende projekt, som er visualiseret på næste side.

Første etape af innovations- og uddannelsescenteret har form som en cirkel, og senere etaper vil kunne bygges til i samme runde, bløde stil. Bebyggelsens cirkulære form er inspireret af Skjern Å's slyngede forløb.

Bygningen er udformet så den virker inviterende overfor turister og lokalbefolkning med åbne, grønne friarealer, store glasfacader samt muligheden for at bevæge sig op ad en grøn rampe til en taghave med kig ud over det store naturområde syd for lokalplanområdet.

Målet er, at bebyggelsen kommer til at fungere som et innovationsmiljø med uddannelse og virksomheder side om side.

Intentionen er, at byggeriet skal opføres ud fra bæredygtige principper. Disse medvirker til, at byggeriet opføres af materialer og komponenter med lav miljøbelastning både i ressource- og driftsforbrug. Desuden lægges der vægt på, at byggeriet skal have et godt indeklima samt høj komfort og brugertilfredshed. Endeligt er det hensigten, at byggeriets udformning og materialevalg medvirker til, at omkostninger til drift og vedligeholdelse holdes nede.



*Lokalplanområdet set fra Ringvejen mod nordøst. Størstedelen af lokalplanområdet fremstår som åbne arealer. Boligområdet nord for lokalplanområdet anes i baggrunden.*



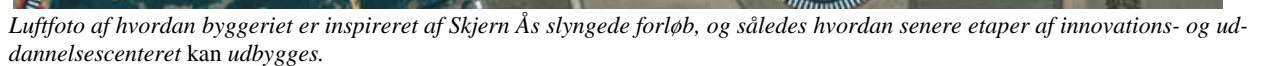
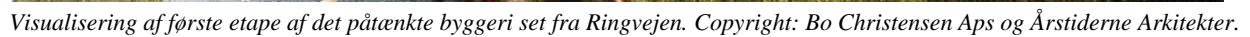
*Fjernvarmecentralen set fra Ringvejen mod syd.*



*Jernbaneoverkørslen ved Ringvejen syd-øst for lokalplanområdet.*



## Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern



# Redegørelse

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

#### *Disponering og anvendelse*

Lokalplanområdet inddeles i to delområder for at sikre forskellige anvendelser og bebyggelsesregulerende bestemmelser for de enkelte delområder. Delområde I kan anvendes til offentligt formål, herunder administration, undervisning, forskning, udvikling, tjenesteydelser o.lign., samt erhvervsformål i miljøklasse 1-3. Delområde II kan anvendes til erhverv i miljøklasse 3-4, herunder fjernvarmecentral, gasreguleringsstation o.lign..

Ved realisering af lokalplanen skal der reserveres arealer til opholdsarealer samt veje, stier og parkering.

#### *Bebyggelse*

Med lokalplanen fastsættes bestemmelser omkring bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden. Indenfor delområde I kan bebyggelse opføres i op til 15 meter med en bebyggelsesprocent, der ikke overstiger 70. Indenfor delområde II kan opføres bebyggelse i op til 10 meter med en bebyggelsesprocent på 25.

Byggelinjer langs Herning-banen, Ringvejen og Ånumvej sikrer, at ny bebyggelse placeres i en passende afstand af hensyn til støj, vibrationer mm.

Det viste perspektiv på foregående side illustrerer, at bygningen er tænkt i malede stål-/aluminiums-plader, som kombineres med farvede solceller i glaspaneler. De vandrette spor, der er med til at understrege bygningens form og retning, er tænkt i zink-/aluminiums-profiler.

Tagfladen er bestående af forskellige græsarter. Græsfladerne gennembyrdes af glaselementer.

#### *Trafik*

Lokalplanområdet sikres vejadgang fra Ånumvej. Lokalplanen muliggør, at eksisterende vej indenfor lokalplanområdet kan ned- eller omlægges samtidig med, at der udlægges areal til nye interne veje.

For at sikre et tilfredsstillende antal parkeringspladser til besøgende, ansatte, studerende m.fl. skal der ved opførelse af ny bebyggelse etableres mindst én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at parkeringsarealer og

veje skal befæstes med tæt belægning, der er indrettet med fald mod anlæg til opsamling af regnvand – fx stenrender. Herfra kan overfladevandet ledes videre i fx mindre kanaler i de ubebyggede arealer omkring bebyggelsen.



*Vejen mellem Ånumvej og fjernvarmecentralen og gasreguleringsstationen i delområde II.*



*Vejforløbet ved Ringvejen nord for lokalplanområdet.*

#### *Landskab og beplantning*

Landskabet og naturen er syd for lokalplanområdet præget af Skjern Å og Skjern Enge, og det er lokalplanens formål, at ny bebyggelse indpasses heri. Derfor fastsættes i lokalplanen, at ny bebyggelse kan opføres med grønne tage med en rampe således, at tagflader kan anvendes som opholdsrum med kig ud over å- og engarealer samt Skjern by.

De ubebyggede arealer omkring bebyggelsen skal fremstå som et græsareal, hvor der kan etableres mindre vandkanaler med broer og omgivet af lav beplantning.



# Redegørelse Lokalplan 205

## Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

Mod Ringvejen indenfor delområde I vil det være muligt at etablere klynger af træer. Det vil således blive skabt et sammenhængende vejforløb langs hele den østlige side af Ringvejen.

### Miljø

Grundet den nære placering til Herning-banen og Ringvejen fastsættes bestemmelser omkring støjni-veauet. Desuden fastsættes bestemmelser omkring håndtering af miljøfarlige stoffer.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

#### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for Skjern Birk Plantage, som er omfattet af en skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelsesloven § 17. Dette indebærer, at der indenfor skovbyggelinjen på 300 meter ikke må placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende uden forudgående dispensation fra Ringkøbing-Skjern Kommune, eller at skovbyggelinjen ophæves for den del, der ligger indenfor lokalplanområdet.

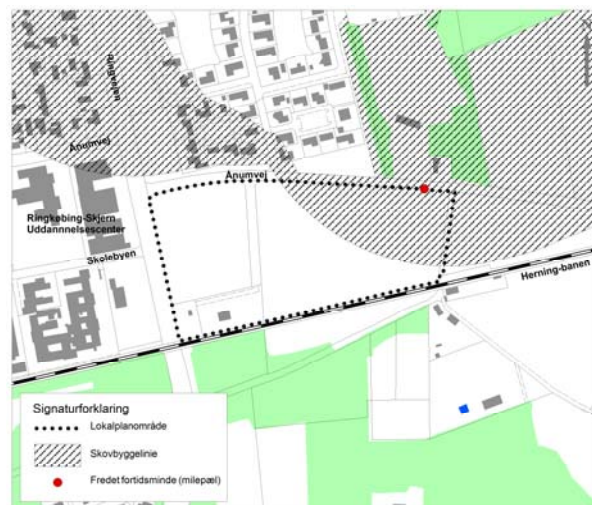
Ringkøbing-Skjern Kommune vil ved den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget ansøge Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

#### Fredet fortidsminde – milepæl

Der findes et fredet fortidsminde umiddelbart udenfor lokalplanområdet i den nordøstlige del. Fortidsmindet er en ½ milepæl anbragt af astrologen og matematikeren Ole Rømer i perioden 1681-1688 langs de dengang vigtigste hovedfærdselsårer. Over en strækning af en mil, opstilledes fire stenmilepæle: én for hver kvarte mil.

Fortidsmindet er jf. Museumsloven beskyttet mod ændringer og ødelæggelse, hvilket indebærer, at der indenfor en radius af 2 meter ikke må pløjes, plantes, gødes eller foretages anden jordbearbejdning.

Byggelinjer langs Ånumvej sikrer, at bebyggelse eller veje ikke får konsekvenser for tilstanden af fortidsmindet.



Skovbyggelinjens og milepælens placering ift. lokalplanområdet.



1/2 milepæl beliggende ved Ånumvej ca. 400 m fra Ringvejen.

### Kommuneplanen

Kommuneplan 2013-2025 er blevet vedtaget af byrådet.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 39of083.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området er udlagt til offentlige formål, herunder offentlige institutioner som administration, undervisning, kollegier, bilsynshal o.lign. Desuden må der opføres en mindre fjernvarmecentral o.lign.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

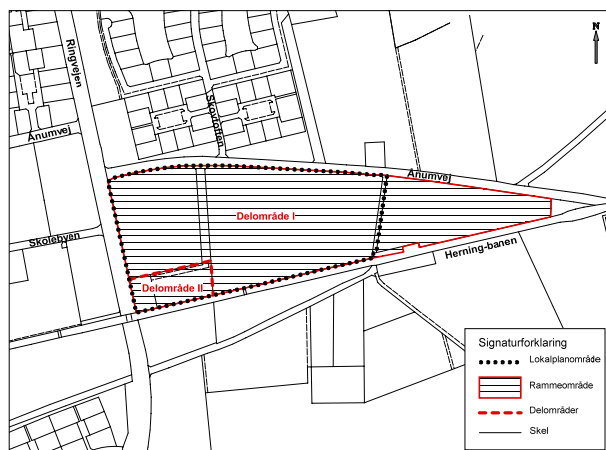
# Redegørelse

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

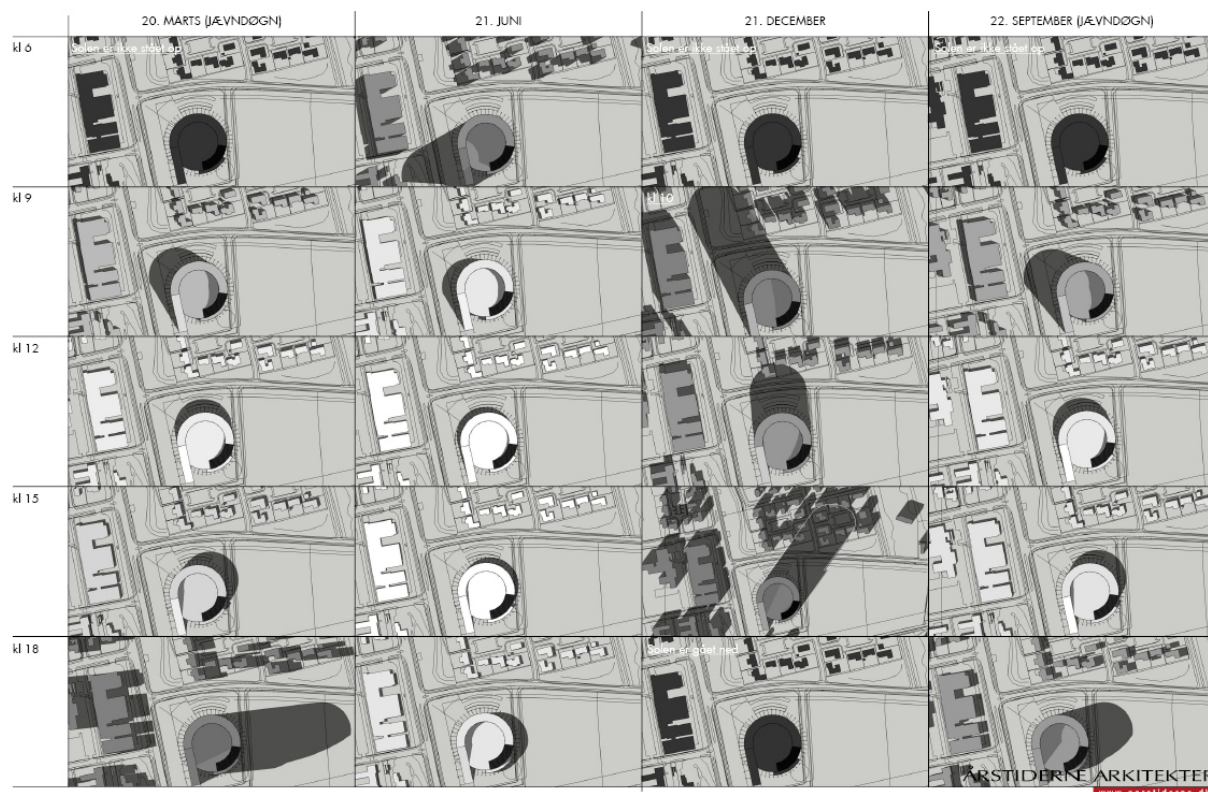
Kommuneplantillægget omfatter et større område end lokalplanen, jf. kortet nedenfor.

Kommuneplantillæg 9 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.



Afgrænsningen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

#### SKYGGEDIAGRAM



Skyggediagrammer for udvalgte tidspunkter i løbet af året – sommersolhverv, vintersolhverv og jævndøgn.

#### Lokalplan nr. 109

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 109 for et område til institutionsformål øst for Ringve-

jen. Lokalplanen er fra 2005 og blev udarbejdet ud fra et ønske om at kunne etablere en mindre spids- og nødlastcentral på 10 MW til Skjern Fjernvarme-central. Ønsket om at opføre et nyt byggeri til administration, lettere erhverv og uddannelse er således ikke i overensstemmelse med den eksisterende lokalplan.

Ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 109 i sin helhed.

#### Miljøforhold

##### Skyggepåvirkninger

Med udgangspunkt i lokalplanens bestemmelser om lokalisering og bygningshøjder, er der udarbejdet skyggediagrammer af den første etape af det påtænkte byggeri – se næste side. Simuleringerne er udført for vintersolhverv (21/12), der er årets korteste dag, sommersolhverv (21/6), der er årets længste dag, og omkring jævndøgn (21/3 og 21/9), hvor

dag og nat er omtrent lige lange. Skyggediagrammer viser, at hovedparten af boligernes nord for lokalplanområdet ikke berøres af skyggeeffekter,

og at skyggepåvirkningen er størst i vinterperioden, hvor solen står lavest og dermed kaster de længste skygger. Ved jævndøgn kan fremtidige etaper af byggeri indenfor lokalplanområdet blive berørt af skygger, men dog først hen sidst på eftermiddagen, hvor det må antages, at antallet af besøgende/ansatte ikke er på et maksimum.

### *Opvarmning*

Lokalområdet ligger indenfor et område udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Ny bebyggelse skal derfor tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Der vil blive udarbejdet et projektforslag til varmforsyning. Byrådet skal dog meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergihuse.

### *Grundvand, klimatilpasning og forebyggelse af forurening*

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD), et nitrاتفølsomt indvindingsområde (NFI) og et indsatsområde med hensyn til nitrat (ION).

Ifølge forslag til Vandplanernes retningslinie 41 bør et nitrاتفølsomt indvindingsområde (NFI) som hovedregel friholdes for byudvikling eller ændret anvendelse. Dog kan der planlægges for bl.a. kontorer, tekniske anlæg samt undervisning og institutioner, hvis tekniske tiltag sikrer grundvandsbeskyttelse, og hvis alternative placeringer og planlægningshensyn afvejes.

Området er valgt ud fra den bynære placering med gode tilkørselsforhold ved Ringvejen. Samtidig kommer innovations- og uddannelsescenteret til at ligge nær Ringkøbing-Skjern Uddannelsescenter, hvormed der åbnes muligheder for tæt samspil bl.a. med mulighed for at udvikle fælles faciliteter. Området har desuden været udlagt til offentligt formål igennem en længere årrække, og nærværende lokalplan er således en indholdsmæssig og geografisk ændring af eksisterende lokalplan, der tilpasses det aktuelle projekt.

Som et led i at sikre grundvandsbeskyttelsen og -dannelsen, stilles der krav om, at befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke må overstige 65.

Samtidig skal veje og parkeringspladser befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning af overfladevandet. Det er intentionen, at der på friarealer etableres kanaler til overfladevand, hvormed regnvand udnyttes som et rekreativt element i området.

Desuden fastsættes bestemmelser om, at miljøfarlige stoffer skal opbevares i egnede beholdere, der skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

Der åbnes mulighed for, at bebyggelse kan opføres med grønne tage, som medvirker til, at regnvand forsinkes og fordampes lokal. Den lavere afstrømning af regnvand medvirker til en mindre belastning af afløbssystemet. Grønne tage har desuden en varme- og kulderegulerende virkning i kraft af dens masse og evnen til at optage regnvand.

Disse tiltag er indarbejdet med det formål dels at håndtere overfladevand af hensyn til klimatilpasning, dels at forebygge mod at nedsivning fra et erhvervsområde medfører forurening af jord eller grundvand.

Der åbnes således ikke mulighed for aktiviteter, der vil få negativ indvirkning på grundvandet eller vandforsyningen.

### *Vandforsyning*

Ny bebyggelse skal tilsluttes den almene vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Området ligger indenfor Engtoften Vandværks forsyningsområde.

### *Kloakering*

Ny bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning. Lokalplanområdet ligger i et område med separatkloakering, hvilket indebærer, at regnvand og spildevand afledes i adskilte rør.

### *Jordforurening*

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (Lov om forurennet jord nr. 1427 af 4. december 2009) er lo-



---

# Redegørelse

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

kalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over at området kan være lettere forurenet.

Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens ”Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune” af 19. januar 2008 eller senere rettelselser.

Den del af lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt være omfattet af områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. Hvis det vurderes, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (Lov om forurenet jord nr. 1427 af 4. december 2009) sideløbende med lokalplanprocessen.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

#### *Renovation*

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Ringkøbing-Skjern Kommunes ”Regulativ for Dagrenovation”. Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Yderligere oplysninger findes på [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk) eller på tlf. 9974 2424.

#### *Støj og vibrationer fra jernbaner samt veje*

Lokalplanområdet ligger nord for jernbanen mod Herning.

Miljøstyrelsens Vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner nr. 1 fra 1997 og det senere tillæg fra 2007 fastsætter krav omkring støjniveauet fra forbikørende tog samt afstandskrav til spormidte for ny bebyggelse af hensyn til vibrationer.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at støjafskærmning således, at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger  $L_{den}$  69 dB på udendørs opholdsarealer. Desuden fastsættes bestemmelser omkring en afstandslinie målt 25 meter fra spormidten, og ny bebyggelse ikke opføres her indenfor. Undtaget er fjernvarmecentralen.

#### *Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder*

Nærværende lokalplan åbner mulighed for etablering af erhverv indenfor delområde I i miljøklasse 1-3 og indenfor delområde II kan der etableres erhverv i miljøklasse 3-4 for at tilgodese den eksisterende fjernvarmecentral og gasreguleringsstation.

Eksempler på erhverv i miljøklasse 1-4 kan ses i kapitel 3 og 7 i Miljøministeriets ”Håndbog om Miljø og Planlægning”. Eksempler på erhvervsformål i miljøklasse 1-4:

- Miljøklasse 1: liberale erhverv i form af f.eks. klinikker, revision- eller arkitektfirmaer, kontorer og småværksteder med butik.
- Miljøklasse 2: Bogbinderier, elektronikværksteder og laboratorier.
- Miljøklasse 3: Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
- Miljøklasse 4: Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Der opereres med i alt 7 miljøklasser, som hver har tilknyttet en anbefalet afstand til boliger.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden af Ringkøbing-Skjern Kommune.

Derfor kan der forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i ”Håndbog om Miljø og Planlægning”. Eksempelvis hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er ”normalt” i forhold til gængse virksomheder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som eksempelvis boliger. Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af ”Håndbog for Miljø og Planlægning”, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

### *Konsekvenser for landbrug*

Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 764 af 28. juni 2012) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 meter fra byzonegrænsen.

I nærheden af den kommende byzonegrænse findes to landbrugsejendomme på hhv. matr.nr. 8a, V. Birk, Skjern Jorder (Mosegårdsvej 2), og 7f, Ånum, Skjern Jorder (Ånumvej 146). Ingen af landbrugsejendommene har dyreenheder registreret i det Centrale Husdyrbrugs Register. Desuden ligger begge ejendomme mere end 300 meter fra den eksisterende og kommende byzonegrænse. Lokalplanen har derfor ingen konsekvenser for ejendommene, lige som der ikke kan forventes at være klager over landbrugsejendommenes forhold - typisk i form af lugt, støv, støj og fluer.

### **Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder**

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven forstået på den måde, at de ikke må ødelægges uden en forudgående arkæologisk vurdering og/eller undersøgelse har fundet sted.

Måske er der allerede kendskab til nogle fortidsminder i et bestemt område; men ofte er fortids-

minderne skjulte under muldlaget, og de er derfor ikke tidligere blevet registreret. For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte Ringkøbing-Skjern Museum for at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse af det pågældende område. Museet udarbejder derefter en udtalelse inden for 4 uger. Det er absolut en fordel, at kontakte museet så tidligt som muligt for at undgå, at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang og så må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Et muligt statsligt tilskud til bygherrens omkostninger ved det arkæologiske undersøgelse mistes, hvis der ikke er foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Findes der ikke ved forundersøgelsen fortidsminder på området, kan bygherren – hvad angår Museumsloven – uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

Se i øvrigt folderen ”Vi graver før du går i gang ...” om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på Ringkøbing-Skjern Museums hjemmeside: [www.levendehistorie.dk](http://www.levendehistorie.dk).

### **Miljøvurdering**

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 3 og 4,
2. at kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 3, stk. 2, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

### *Screening af lokalplanforslaget*

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget for at vurdere om

---

# Redegørelse

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 1 pkt. 3.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

De mulige negative konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til risikoen for skyggepåvirkninger i vinterperioden for boligerne nord for planområderne samt den forventede øgede trafikmængde til og fra området.

De mulige positive effekter af planernes realisering knytter sig hovedsagligt til de synergieffekter, der kan opstå ved, at uddannelse og erhverv findes i samme bygning. Selvom der inddrages barmarksjord til byformål, er byudviklingen i overensstemmelse med principperne om at byudvikling bynært i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

### 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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

#### NaturErhvervstyrelsen

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

*NaturErhvervstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.*

### 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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten eller for, at de ledninger mv., der er vist på nedenstående kort, er korrekt vist.

#### Matr.nr. 6a, V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 29.09.1988

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 25.11.1988

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord I/S

Tinglyst: 29.01.1991

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord I/S

Tinglyst: 02.04.2008

Titel: Dok om højspændingskabelanlæg mv.

Påtaleberettiget: Skjern Elforsyning

#### Matr.nr. 6fl, V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 29.09.1988

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

#### Matr.nr. 6fq, V. Birk, Skjern Jorder

Tinglyst: 25.09.2007

Titel: Dok om vandleddning mv.

Påtaleberettiget: Ledningsejeren



---

# Redegørelse Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

Tinglyst: 02.04.2008

Titel: Dok om højspændingskabelanlæg mv.

Påtaleberettiget: Skjern Elforsyning

**Matr.nr. 7ag, V. Birk, Skjern Jorder**

Tinglyst: 23.06.1988

Titel: Dok om ret at udføre ledningsarbejder mm.

Påtaleberettiget: Skjern kommunale vand- og el-værk

Tinglyst: 29.09.1988

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 25.11.1988

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv.

Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord I/S

Tinglyst: 24.01.2006

Titel: Dok om kloakledning mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 02.04.2008

Titel: Dok om højspændingskabelanlæg mv.

Påtaleberettiget: Skjern Elforsyning

Tinglyst: 05.01.2012

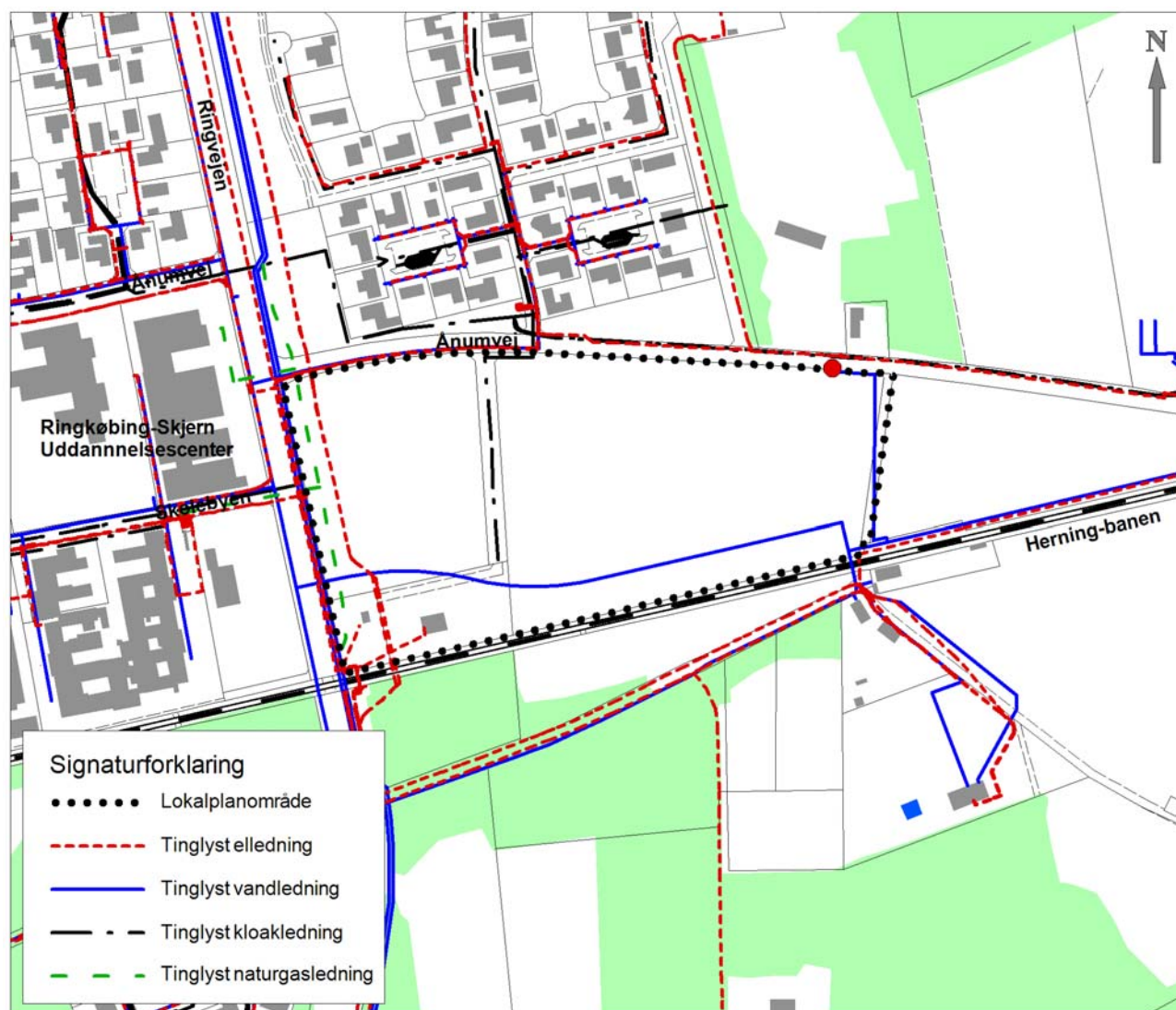
Titel: Ekspropriationsbeslutning

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

# Redegørelse

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

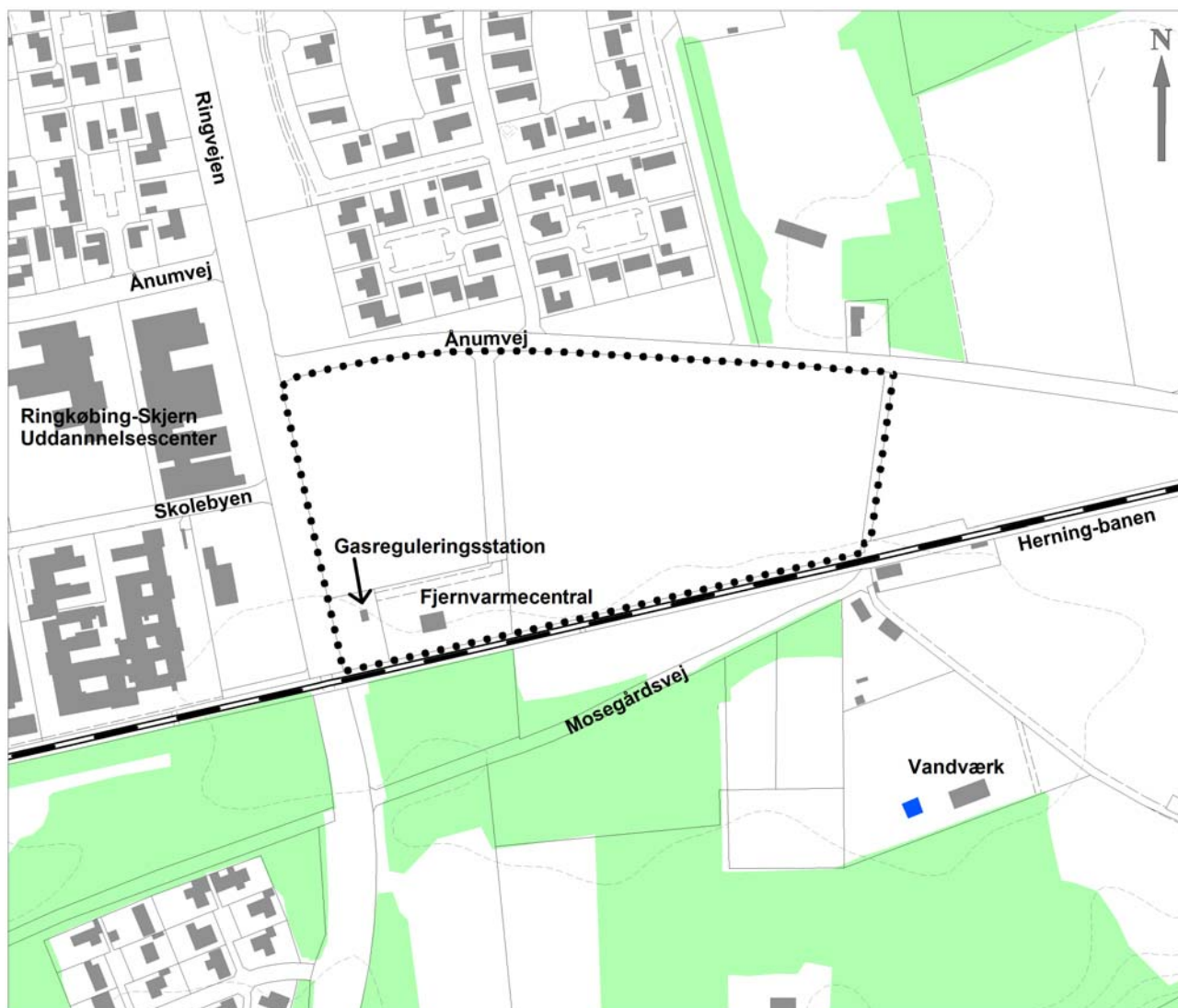


Tinglyste ledninger i og omkring lokalplanområdet.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000.

### Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i PlansystemDK.  
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 bestemmelser 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 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

**at** sikre området kan anvendes til offentligt formål og erhvervsformål,

**at** sikre hensigtsmæssig placering af bebyggelse i forhold til omkringliggende veje og jernbane,

**at** tilrettelægge en fremtidig vej- og stistruktur,

**at** overføre dele af området fra landzone til byzone,

**at** sikre håndtering af overfladevand ift. grundvandsinteresser,

**at** forebygge mod at nedsivning medfører forurening af jord eller grundvand.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *bilag 1*.

*Lokalplanområdet er ca. 7,4 ha.*

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr. nr. 6a, 6fl, 6fq, 7ag samt vejarealerne "bi" og "h", V. Birk, Skjern Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde I og II, som vist på *bilag 3*.

*Delområde I er ca. 6,7 ha.*

*Delområde II er ca. 0,7 ha.*

#### 2.3. Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone, og del af lokalplanområdet ligger i byzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som vist på *bilag 1*, til byzone.

*Matr.nr. 6a, 6fl og 6fq samt vejareal "bi", V. Birk, Skjern Jorder, ligger i byzone.*

*Matr.nr. 7ag og vejareal "h", V. Birk, Skjern Jorder, ligger i landzone.*

*Følgende arealer overføres til byzone:*

*- Matr.nr. 7ag og vejareal "h", V. Birk, Skjern Jorder: ca. 44.300 m<sup>2</sup>*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde I

Området må kun anvendes til offentligt formål, herunder administration, undervisning, forskning, udvikling, tjenesteydelser o.lign., samt erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

Inden for delområdet kan der etableres tekniske anlæg, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandskanaler mv.

*De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.*

#### 3.2. Delområde II

Området må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 3-4, herunder fjernvarmecentral, gasreguleringsstation o.lign.

*De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.*

*Inden for delområdet har Skjern Fjernvarmecentral en spids- og nøldastcentral på 10 MW, som hovedsagligt bruger naturgas som brændsel. Desuden findes en udvendig underjordisk tank i tankgrav med en kapacitet på 50.000 liter samt en gasreguleringsstation.*

*Støj-, lugt- og luftforurening reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven og miljøgodkendelsens vilkår.*

*Ifølge "Håndbog om Planlægning" kan et mindre kraftvarmeværk være en klasse 3-4 virksomhed. Der bør f.eks. ikke placeres en klasse 4 virksomhed på en ejendom mindre end 100 m fra boliger, med mindre virksomheden kan overholde skærpede miljøkrav. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boligerne ikke udsættes for miljøgener, at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.*

*Nord for lokalplanområdet findes et eksisterende parcelhusområde, og syd for lokalplanområdet findes et rammeområde udlagt til boligformål.*

*Skjern Kommune har i miljøgodkendelsen fra 2006 stillet vilkår om følgende for fjernvarmecentralen:*

- Indretning og drift
- Udledning af stoffer til luften
- Støj
- Jord og grundvand, herunder opbevaring af forurenende stoffer i beholdere og placeringen af disse
- Placering af tanke
- Egenkontrol

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

### 4. Udstykning

#### 4.1. Udstykning mm.

Udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning må kun finde sted med Ringkøbing-Skjern Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 5.1. Delområde I

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 4 etager og herudover med tagterrasse.

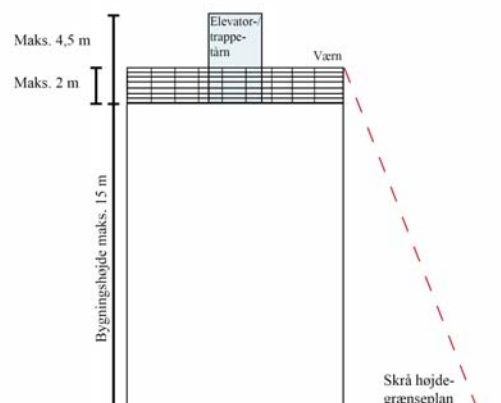
Bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Skorstone, antenner, ventilationsafkast o.lign. kan dog have en større højde. Udover bygningshøjden kan mindre bygningsdele i form af værn o.lign. etableres i yderligere op til 2 m. Udover bygningshøjden kan elevator/ trappetårne o.lign. etableres i yderligere op til 4,5 m. Dog må ingen dele af bygningens ydervægge eller tag overstige  $3+0,5 \times$  afstanden til naboskel og sti.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra interne veje og stier samt skel, dog jf. pkt. 5.3.

*Bestemmelsen er med til at sikre, at der kan etableres opholdsarealer på taget af bebyggelsen.*

*Bestemmelsen indebærer, at bebyggelse inkl. elevator/trappetårne kan etableres med en højde op til 19,5 m.*

*Bestemmelsen omfatter det skrå højdegrænseplan.*



*Skitse med bygningshøjde og skrå højdegrænseplan. Det skrå højdegrænseplan betyder, at bygninger eller bygningsdele, der ligger tæt på naboskel, ikke må være lige så høje som de dele, der ligger længere væk fra naboskel. Kravet skal bl.a. minimere indbliksgener og skyggekastning.*

#### 5.2. Delområde II

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Der kan i tilknytning til eksisterende bebyggelse opføres maks. 2 skorstone i op til 30 m.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

### 5.3. Byggelinjer

Langs Ringvejen og Ånumvej pålægges bygge-  
linjer målt:

- 25 m fra vejskel mod Ringvejen
- 10 m fra vejskel mod Ånumvej

Langs nye, interne veje pålægges byggelinjer på  
5 m målt fra vejskel.

Langs Herning-banen pålægges en afstandslinje  
målt 25 m fra spormidten på Herning-banen.

Arealet mellem vejskel, byggelinjer og afstandslinje må ikke anvendes til hegning, flagstænger, skiltning, parkering, bebyggelse, gårdsplads, udstilling eller nogen form for oplag, ej heller de i bygningsreglementet nævnte småbygninger.

Dog kan der indenfor byggelinjen mod Ringvejen etableres:

- etableres mindre kanaler til vandløb med tilhørende mindre broer,
- målereguleringsstation til naturgas med en højde på indtil 3,5 m mod Ringvejen indenfor delområde II.

Dog kan der indenfor afstandslinjen mod Herning-banen etableres vej jf. pkt. 8.3 og støjafskærmning jf. pkt. 10.1.

### 5.4. Transformerstation

Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstation med et samlet bruttoareal på 30 m<sup>2</sup> og med en højde der ikke må overstige 3 m.

### 5.5. Mindre sekundære bygninger

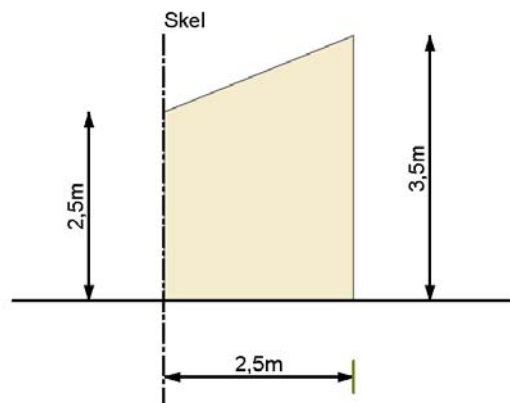
Garager, carporte og lignende mindre bygninger til udhusformål kan opføres i eller nærmere vej, sti og skel end 2,5 m, når længden i vej, sti og skel ikke overstiger 12 m og højden i en afstand af 2,5 m fra skel ikke overstiger 3,5 m – dog ikke indenfor byggelinjer mod Ånumvej og Ringvejen jf. pkt. 5.3. Højden i skellet må være 2,5 m. Se skitse.

*Byggelinjerne mod Ringvejen og Ånumvej fremgår af bilag 3.*

*Bestemmelsen indebærer en arealreservation for evt. fremtidig udvidelse af Ringvejen og Ånumvej. Bestemmelsen medvirker desuden til, at støj og vibrationer mindskes grundet afstanden til vej og jernbane.*

*Bestemmelsen medvirker til, at området samlet fremstår som åbent og tilgængeligt for offentligheden.*

*Opmærksomheden henledes dog på placeringen tinglyste ledninger.*



*Skitse af garage, carporte o.lign. mindre bygninger i nabo-skel/stiskel.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

### 6. Bebyggelsens udseende

#### 6.1. Generelt

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning med hensyn til formsprog, materialer, farve m.v. såvel for bebyggelsen indenfor delområdet som i forhold til omgivelserne.

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

*Der må gerne skabes variation i materiale, farver osv., men det skal ske ud fra en arkitektonisk helhedsløsning.*

*Med bestemmelsen sikres at al bebyggelse indenfor det enkelte delområde opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der senere bygges nyt eller til som "knopskydning" eller der etableres flere enheder på samme ejendom o.lign. Ligeledes skal sekundære bygninger mm indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.*

#### 6.2. Facader

##### Delområde I

Facader skal udføres i stål/aluminium, glas eller betonelementer med glat overfladestruktur el.lign., som er malet eller indfarvet. Herudover må der anvendes zink og naturskifer. Der må desuden opsættes solcelle/solfangeranlæg jf. pkt. 6.4.

Facader må ikke udføres i tegl, spejle eller med træbeklædning.

##### Delområde II

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

#### 6.3. Tage

##### Delområde I

Tagbeklædning skal udføres som grønne tage. Herudover kan tage etableres med tagpap, skifer og naturskifer, glas eller zink.

Tage må ikke etableres med blanke og reflekterende materialer, dog må der opsættes solceller og solfangere.



*Det viste perspektiv (1. etape af byggeriet) illustrerer, at bygningen er tænkt i maledede stål-/aluminiumsplader, som kombineres med farvede solceller i glaspaneler. De vandrette spor, der er med til at understrege bygningens form og retning, er tænkt i zink-/aluminiumsprofiler.*

*Tagfladen er bestående af forskellige græsarter. Græsfladerne gennembrydes af glaselementer.*

*Bestemmelsen om grønne tage medvirker til, at regnvand forsinkes og fordampes lokal. Den lavere afstrømning af regnvand medvirker til en mindre belastning af afløbssystemet. Grønne tage har desuden en varme- og kulderegulerende virkning i kraft af dens masse og evnen til at optage regnvand.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45°.

### *Delområde II*

Tagbeklædning skal udføres med tagsten af tegl, tagpap, skifer og naturskifer eller zink.

Tage må udføres med en taghældning på maks. 45°.

### **6.4. Solfangere/solcelleanlæg**

Indenfor delområde I må der opsættes solfingere/solcelleanlæg på bebyggelsens facade og tag.

Glansværdien må være maks. 30 % og refleksionsværdien må være maks. 2,5 %.

Solfangere/solceller indenfor lokalplanområdet må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende og skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningens konstruktion.

### **6.5. Skiltning**

Skiltning skal udformes efter retningslinjerne nr. 19-36 og 52-68 i "Dit skilt-byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune" (del af Lokalplan 99, tidligere Skjern Kommune).

*Al skiltning skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.*

### **6.6. Værn o.lign.**

Værn o.lign. ved tagterrasse skal fremstå som min. 90 % åbent. Værn o.lign. mod nord skal trækkes min. 2 m væk fra facaden.

*Bestemmelsen indebærer, at værn o.lign. skal udføres af materialer, der sikrer udsyn fra tagterrassen, men samtidig kan indeholde mere "slørende" dele. Bestemmelsen medvirker til, at indbliksgener fra tagterrassen mod nord mindskes.*

*Byggelinjer medvirker til, at bebyggelse "trækkes væk" fra Ånumvej og boliger, og det skrå højdegrænseplan medvirker også til dette, hvis man vil have en bestemt højde. Dvs. det er bestemmelser der indirekte medvirker til at mindske indbliksgener.*

## **7. Ubebyggede arealer**

### **7.1. Generelt**

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende.

Indenfor lokalplanens område må der ikke op-

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

stilles uindregistrerede campingvogne, både, biler o.lign.

#### 7.2. Opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til min. 10 % af etagearealet til offentligt formål.

*Ifølge Bygningsreglementet skal opholdsarealer som udgangspunkt være på terræn, men de kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal eller på større altaner. Hensigten med at lade taget af bebyggelsen udnytte til opholdsarealer er således muligt.*

#### 7.3. Friarealer og beplantning

Arealer mellem veje, jernbane og byggelinjer skal etableres som græs, åbne områder med hjemmehørende/egnstypisk beplantning. Der kan etableres mindre klynger af løvfældende træer.

*Egnstypisk beplantning er eksempelvis vegetation, der skaber pile- og rørskov.*

Der kan etableres anlæg til håndtering af regnvand i form af regnvandsbassiner, kanaler, grøfter o.lign. jf. pkt. 5.3. Over disse kan der etableres mindre broer jf. pkt. 5.3.

*Bestemmelsen indebærer, at området mellem omkringliggende veje og bebyggelse fremstår som åbne, grønne arealer. Sammen med bestemmelsen om, at ny bebyggelse skal opføres med grønne tage sikres det, at lokalplanområdet og bebyggelse indpasses i omgivelserne og landskabet som en mere glidende overgang mellem by og land.*

Arealet mellem byggelinie mod Ringvejen og vejskel indenfor delområde II skal etableres med en tættere og højere beplantning.

*Bestemmelsen medvirker til afskærmning af erhverv indenfor delområde II.*

#### 7.4. Befæstelsesgrad

Befæstelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 65. Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning samt arealer med bebyggelse.

*Bestemmelsen medvirker til at sikre dannelse af grundvand.*

#### 7.5. Terrænregulering

Der må ikke foretages permanente reguleringer af det naturlige terræn på mere end +/- 0,5 m. Der må ikke foretages terrænregulering indenfor byggelinjerne mod Ringvejen og Ånumvej.

#### 7.6. Hegning

Udendørs oplagspladser o.lign. 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, der ikke overstiger 2 m.

*Ringkøbing-Skjern Kommune 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.*

#### 7.7. Vedligeholdelse

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



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

### 7.8. Belysning

Belysningsarmaturer skal bidrage visuelt til at give området karakter.

Belysningen skal være diskret og skal være nedadrettet og blændfri.

### 7.9. Støjafskærmning

Der kan etableres støjafskærmning mod veje og jernbane i form af støjskærm el.lign.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via vejadgang 1 og 2 fra Ånumvej, som vist i princippet på *bilag 3*. Der må ikke etableres vejadgang fra Ringvejen til lokalplanområdet.

Vejadgang 1 skal udlægges i en bredde af 10 m og med en kørebanebredde på min. 7 m.

Vejadgang 2 skal udlægges i en bredde af 15 m og med en kørebanebredde på min. 7 m.

Vejadgangene skal tilsluttes Ånumvej i en 90 graders vinkel.

### 8.2. Nedlægning og omlægning af vej

Det er tilladt at ned- eller omlægge vejarealet ”bi”, V. Birk, Skjern Jorder.

Det er tilladt at ned- og omlægge vejarealet ”h”, V. Birk, Skjern Jorder, fra offentlig vej til privat fællesvej.

### 8.3. Veje

Der udlægges areal til veje A-A og B-B med en placering, som vist i princippet på *bilag 3*.

Vej A-A skal anlægges med en kørebanebredde på min. 7 m.

Vej B-B skal udlægges i en bredde af 15 m og anlægges med en kørebanebredde på min. 7 m og stibredde på min. 4 m.

*Med ”princippet” menes, at den endelige placering af vejadgang 1 og 2 kan tilpasses den endelige projektering.*

*Eableringen af nye vejadgange ved Ånumvej kræver, jf. Lov om offentlige veje §§ 70 og 71, at der fremsendes en konkret ansøgning til Vej, Trafik og Havne.*

*En lokalplans bestemmelser om ned- og omlæggelse af en vej giver ikke hjemmel til, at ned- eller omlægge vejen fysisk. De omtalte veje er udlagt som offentlige veje, og forinden vejene ned- eller omlægges fysisk, skal kommunen følge den fremgangsmåde, der er beskrevet i Lov om offentlige veje kap. 9.*

*Vej A-A er adgangsvej for delområde I og delområde II.*

*Vej B-B er tiltænkt som en fremtidig vejforbindelse, såfremt det bliver aktuelt for fjernvarmecentralen at anvende andet brændsel, der medfører et andet transportbehov eller i forbindelse med senere etaper af byggeri indenfor delområde I. Såfremt vej B-B senere vil fungere som adgangsvej til delområde II, kan forbindelsen mellem vej A-A og delområde II nedlægges.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

Herudover kan der etableres interne veje i en bredde på min. 10 m og med en kørebanebredde på min. 5 m indenfor området.

Vejene skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

#### 8.4. Stier

Der kan anlægges stier i en bredde på min. 3 m, der skaber forbindelser indenfor lokalplanområdet og til omgivelserne, herunder Skolebyen vest for området.

Stier kan etableres med permeabel belægning.

#### 8.5. Parkering

Der skal tilvejebringes min. 1,0 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor, administration, undervisning o.lign. samt min. 1,0 parkeringsplads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal lager og værksted.

Parkeringspladser skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

#### 8.6. Oversigtsarealer

Der pålægges oversigtsarealer langs Ringvejen på 10 x 270 m og langs Ånumvej på 2,5 x 120 m.

På oversigtsarealerne har grundejeren pligt til at drage omsorg for, at der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinje. Bestemmelsen gælder ikke sne.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

#### 9.2. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme og med tilslutnings- og forblivel-sespligt.

*Da bebyggelse indenfor delområde I påtænkes opført etapevis, åbnes der med bestemmelsen mulighed for, at der senere kan anlægges interne veje udover vej A-A og B-B, som behovet opstår.*

*Overfladevand fra parkerings- og vejarealer kan således ledes til fx en kanal, hvormed regnvandet kan indgå som et rekreativt element i området.*

*Stiernes placering skal tilpasses senere etaper af byggeriet og efter behov.*

*Der kan etableres parkeringspladser både inde og ude.*

*Størstedelen af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 udlagt i et varmforsyningsområde med fjernvarme.*

*Planloven § 19, stk. 4:*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

*Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmemeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21a.*

*Planloven § 21a:*

*Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergi-bygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.*

### 9.3. Vandforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal tilsluttes almen vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

### 9.4. Kloakering

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal tilsluttes spildevandsnettet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

### 9.5. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

## 10. Miljø

### 10.1. Støjafskærmning

Støjniveauet indenfor området fra vejtrafik og jernbane må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der kan etableres støjafskærmning i form af støjskærm el.lign. således, at grænseværdierne overholdes.

*Det sikres gennem byggelovgivningen, at støjniveauet både udendørs og indendørs overholdes.*

*Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje må støjniveauet fra vejtrafik ikke overstige  $L_{den}$  58 dB på udendørs opholdsarealer og ved undervisningsbygninger. For kontorer er grænseværdien  $L_{den}$  63 dB.*

*Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner og det senere tillæg fra 2007 må støjniveauet fra jernbaner ikke overstige  $L_{den}$  64 dB på udendørs opholdsarealer og ved undervisningsbygninger. For kontorer er grænseværdien  $L_{den}$  69 dB.*

### 10.2. Miljøfarlige stoffer

Eventuelle olietanke skal placeres udenfor den nærmeste vandværksborings 300-m beskyttelsesområde.

*De nærmeste vandværksboringer og beskyttelsesområder fremgår af bilag 2.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

### Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

Olie og kemikalier o.lign. skal opbevares i egne beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placerede under tag og beskyttet mod vind og vejr.

Beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.

Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

*Ifølge Miljøbeskyttelseslovens § 22 skal der ved tilladelse til et vandindvindingsanlæg fastsætte et beskyttelsesområde.*

## 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

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

### 12.1. Fællesarealer/beplantning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug før opholdsarealer og beplantning er etableret jf. pkt. 7.2-7.3.

### 12.2. Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug før vej A-A er etableret jf. pkt. 8.1-8.3.

### 12.3. Forsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug, før den er tilsluttet almen vandforsyning, spildevandsanlæg og kollektiv varmforsyning.

*Jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 25 kan en lokalplan fastsætte bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask i en maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, gælder dette ikke for bygninger med offentlig adgang. Dog er det hensigten, at der skal installeres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for WC-skyl, bilvask og vanding.*

### 12.4. Støjafskærmning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmende foranstaltninger, hvis behovet foreligger.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

#### 13.1. Lokalplan 109

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 205 ophæves Lokalplan nr. 109 i sin helhed.

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil foranledige Lokalplan nr. 109 afløst.*

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

### 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.*

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 rettighe-

der over ejendomme, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

---

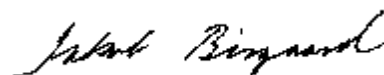
### Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 6. maj 2013.



Ole Kamp

*formand for Teknik- og Miljøudvalget*



Jakob Bisgaard  
*fagchef*

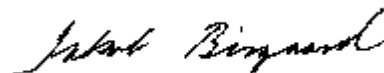
*Endelig lokalplan.*

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 23. september 2013.



Ole Kamp

*formand for Teknik- og Miljøudvalget*



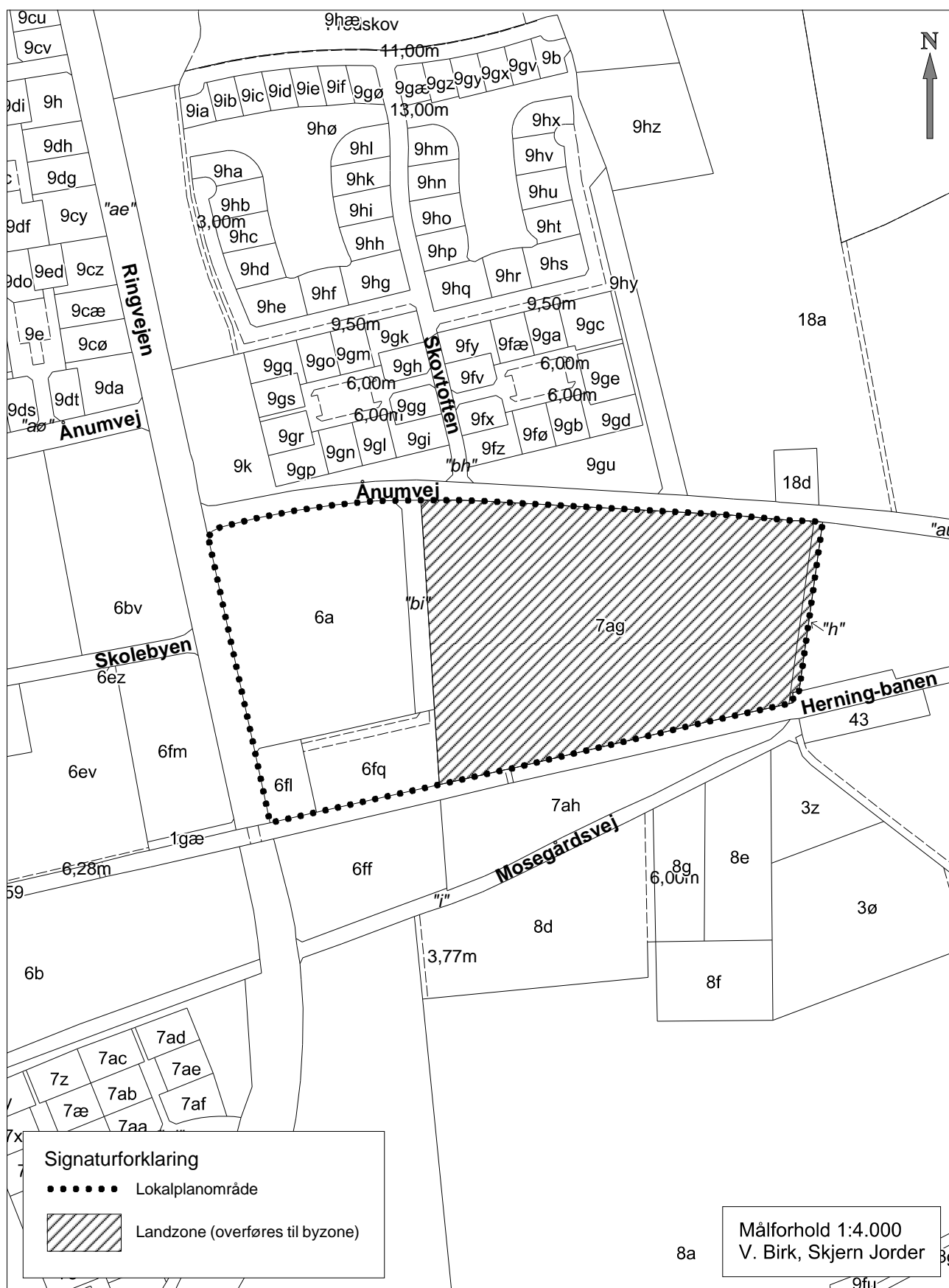
Jakob Bisgaard  
*fagchef*

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 27. september 2013.

Lokalplanen er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

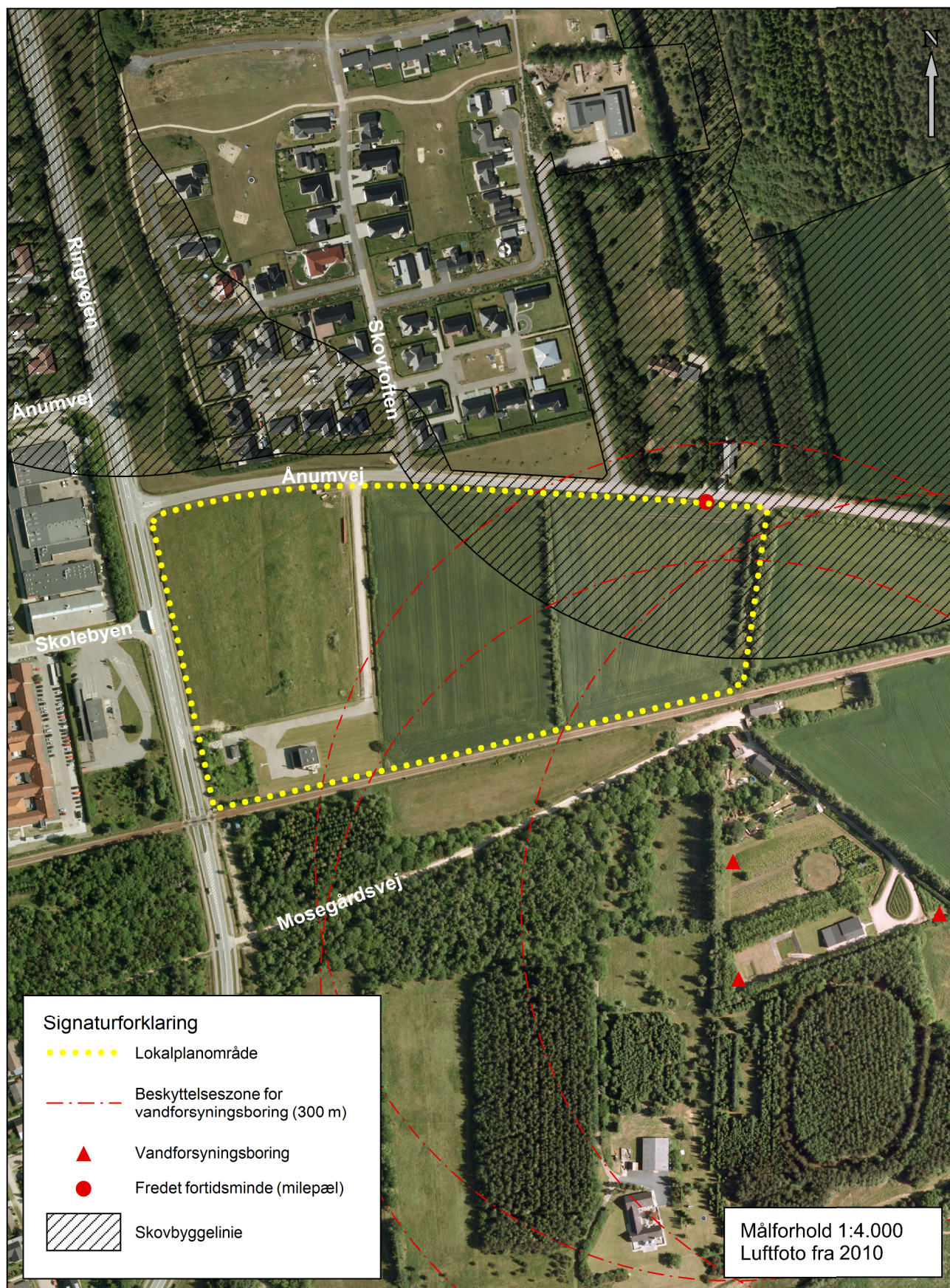




## Bilag 2: Eksisterende forhold

### Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern

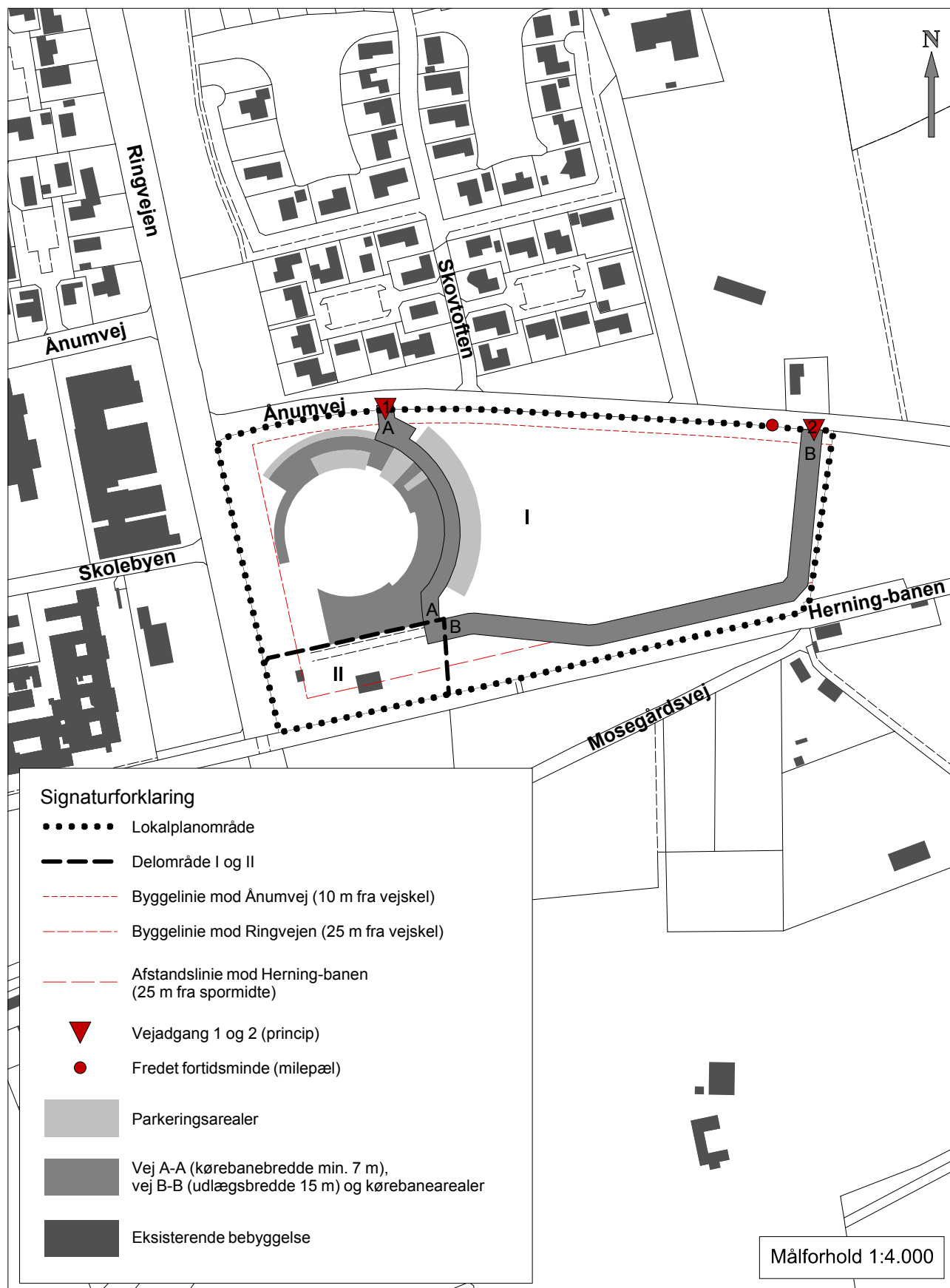




## Bilag 3: Arealanvendelse

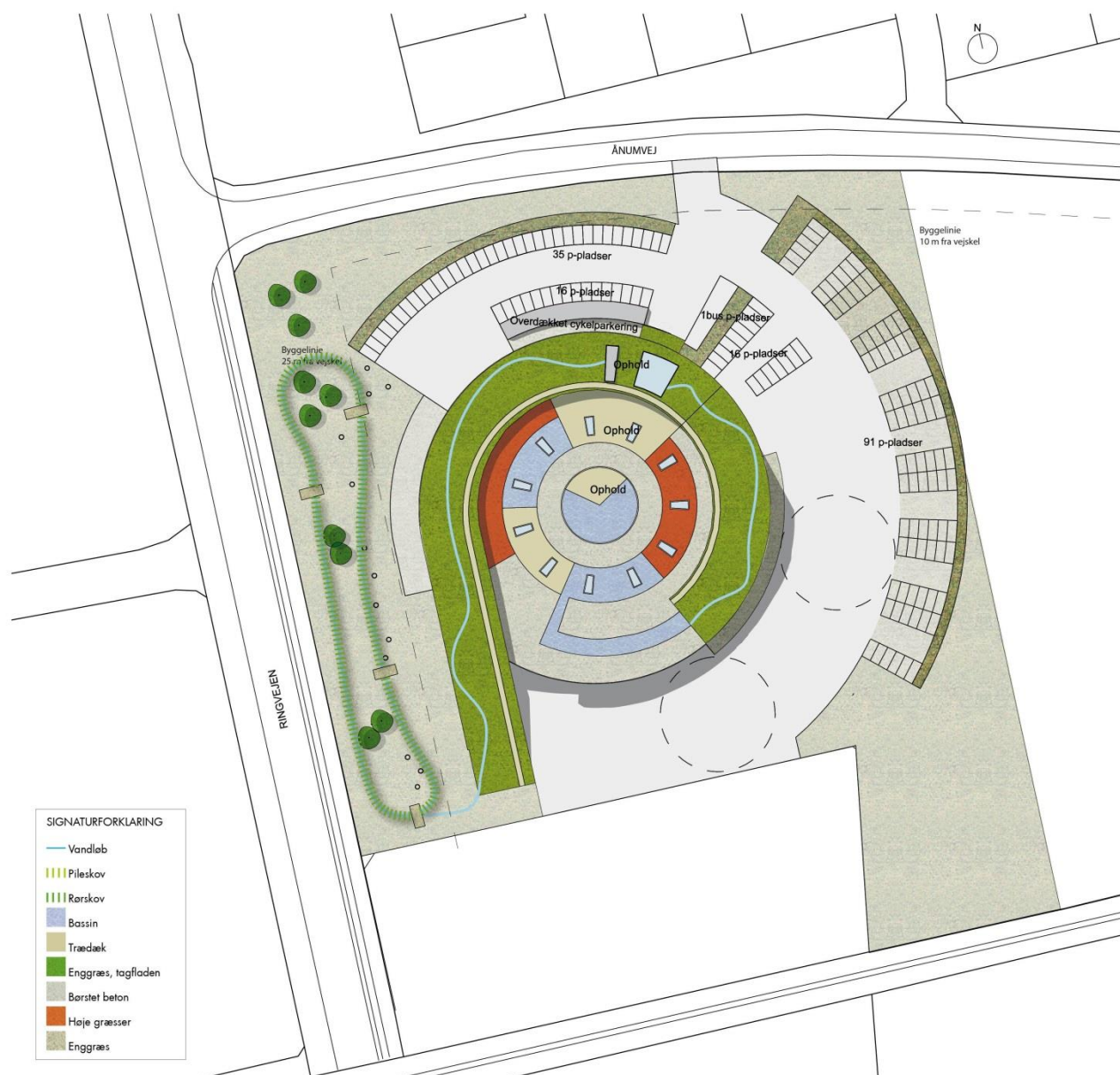
### Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern



## Bilag 4: Illustrationsskitse Lokalplan 205

Område til offentligt formål og erhvervsformål ved Ånumvej og Ringvejen, Skjern



Illustrationsskitse for første etape af byggeriet. Landskabsplan udarbejdet af Årstiderne Arkitekter og Bo Christensen Aps.