

Lokalplan nr. 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål, Høbrovej i Tim



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern kommune



Ringkøbing-Skjern Kommune

21. august 2012



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektørgården A/S i samarbejde med
Ringkøbing-Skjern Kommunes Planafdeling

Nærmere oplysninger

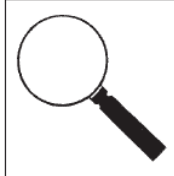
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Toften 6
6880 Tarm
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk
Planlægger: Peder Ostensen, tlf. 9974 1079

Forsidebilledet viser lokalplanområdet i Tim.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim



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 6

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder side 8

Miljøvurdering side 9

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder side 9

Servitutter side 9

Planbestemmelser

Indledning side 11

1. Formål side 12

2. Område og zonestatus side 12

3. Arealanvendelse side 12

4. Udstykning side 13

5. Bebyggelsens placering og omfang side 13

6. Bebyggelsens udseende side 14

7. Ubebyggede arealer side 14

8. Veje, stier og parkering side 15

9. Tekniske anlæg side 15

10. Miljø side 16

11. Grundejerforening side 16

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug side 16

13. Lokalplan og byplanvedtægt side 17

14. Servitutter side 17

15. Retsvirkninger side 17

Vedtagelse side 19

Offentlig bekendtgørelse side 19

Matrikelkort Bilag 1

Eksisterende forhold Bilag 2

Arealanvendelse Bilag 3

Illustrationsskitse Bilag 4

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.

Kortbilag:

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.

Visualisering, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Visualiseringen 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. 41

Planområdet er *ikke* omfattet af kommuneplanens rammeområder, hvorfor der udarbejdes et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim



Afgrænsning af lokalplanområdet. Luftfoto optaget i 2012.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanforslaget er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et solvarmeanlæg i tilknytning til Tim Kraftvarmeværk. Derudover ønskes der udlagt et areal til udvidelse af eksisterende erhvervsområde.

Ringkøbing-Skjern Kommune har vedtaget et ambitiøst projekt Energi2020, som har til formål at gøre Ringkøbing-Skjern Kommune 100 % selvforsynende med vedvarende energi inden 2020. Ét af de midler der peges på i forbindelse hermed er bl.a. en større og bedre udnyttelse af solvarme. Det forventes, at det aktuelle anlæg på omkring 4 MW vil bidrage med en varmeproduktion på 18-20 % af årsproduktionen på fjernvarmeværket.

Desuden skal lokalplanen sikre en hensigtsmæssig placering af solvarmeanlægget i landskabet.

Lokalplanområdet

Hele lokalplanområdet er på ca. 3,8 ha. Lokalplanområdet dyrkes landbrugsmæssigt og er tilplantet med skov i den nordlige del.

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med vedtagelsen af lokalplanen til byzone.

Den hensigtsmæssige placering i landskabet opnås ved at opføre solvarmeanlægget tæt på kraftvarmeværket, hvorved det undgås at opføre teknikbygning og akkumuleringskøle i direkte tilknytning til anlægget. Samtidig vil solvarmeanlæggets placering ikke karambolere med eksisterende og fremtidige planer for jordbrugsdrift. For at undgå refleksioner fra solvarmeanlægget er der i lokalplanen fastsat bestemmelser omkring glanstal for materialer. Beplantningsbælter omkring anlægget bidrager til at skærme for anlægget rent visuelt. Gener fra anlægget begrænses dermed i forhold til omkringliggende beboelsesejendomme. Den viste beliggenhed er også i overensstemmelse med princippet om byudvikling "indefra og ud".

Ligeledes er baggrunden for solvarmeanlæggets placering ca. 300 m fra Tim Kraftvarmeværk bl.a. et begrænset varmetab og opførelse af teknikbygning og akkumuleringskøle i tilknytning til solvarmeanlægget ikke er nødvendig med denne placering.

Redegørelse

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet grænser mod nord op til en eksisterende erhvervsvirksomhed, mens området mod øst, syd og vest grænser op til åbne landbrugsarealer og lidt skov i lokalplanområdets sydvestlige del. Det afgrænses mod øst af Høbrovej.



Landbrugsejendommen Nygård på Høbrovej. Lokalplanområdet ligger til højre i billedet.



Høbrovej – lokalplanområdet ses til venstre i billedet med den mindre skov i baggrunden.



Lokalplanområdet fremstår i dag som dyrket landbrugsjord og med en mindre skov i den nordlige del.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er inddelt i to delområder. Delområde I kan benyttes til solvarmeanlæg og tekniske installationer hertil. Anlægget er projekteret til at bestå af 26 rækker à 14 paneler, i alt 364 paneler. Dette vil give et samlet solfangerareal på ca. 5.000 m².

Det vil imidlertid være muligt at udvide med 14 rækker à 14 paneler, hvorefter det totale solfangerareal vil udgøre ca. 7.700 m².

Delområde II kan benyttes til udvidelse af den eksisterende erhvervsvirksomhed beliggende nord for lokalplanområdet. Delområde II fremstår i dag som skov.

Trafikalt forsynes lokalplanområdet med kørende trafik fra Høbrovej.

Hele anlægget inklusiv eventuelle ledninger under jorden skal fjernes, når produktionen ophører. Dette reguleres gennem tinglysning.

Landbrugsejendommene på Høbrovej 11A og 12 ligger indenfor 100 meters afstand for lokalplanområdets afgrænsning. For at afbøde eventuelle lysgener og reflekser skal der etableres afskærmende beplantning rundt om anlægget. Desuden vil solfangerne blive antirefleksbehandlet således, at der ikke forekommer generende reflekser fra anlægget.

For at sikre solvarmeanlæggets indpasning i forhold til omgivelserne indeholder lokalplanbestemmelserne bl.a. retningslinjer for områdets fremtidige udstykning, anvendelse, bygningshøjder, beplantning samt den ydre fremtræden af anlægget.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammeområder, hvorfor der udarbejdes et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 41 offentliggøres samtidig med denne lokalplan. Tillægget fastlægger den generelle anvendelse til både erhvervsområdet og sol-

Redegørelse Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

varmeanlægget. Det nye rammeområde betegnes 48er016.

Naturbeskyttelse og byggelinjer

Da skoven i den nordlige del af lokalplanområdet er privat og under 20 ha, skal der i placeringen af solvarmeanlægget ikke tages hensyn til en skovbyggelinje.

Herudover er der i nærheden af eller indenfor området ikke registreret fredninger eller andre arealer, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

Varmeforsyningsloven

Eftersom solvarmeanlægget, der er et kollektivt forsyningsanlæg, forventes have en kapacitet på 4 MW, skal der jf. Varmeforsyningsloven (lbk. nr. 1184 af 14. december 2005) og projektbekendtgørelsen (bek. nr. 1295 af 13. december 2011) udarbejdes og godkendes et projektforslag førend bygge- og anlægsarbejdet kan påbegyndes.

Teknik- og Miljøudvalget har den 6. august 2012 godkendt varmeprojektforslag for solvarmeanlæg. Projektforslaget foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres hos Land By og Kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der findes to vandforsyningsboringer, som anvendes til markvanding. Lokalplanområdet er desuden beliggende indenfor Tim Vandværks forsyningsområde jf. Vandforsyningsplan Ringkøbing-Skjern Kommune 2011-2021.

Hvor solvarmeanlæggets væske håndteres, skal der etableres befæstet belægning med mulighed for opsamling af eventuelt spild. Der indbygges et alarmsystem i ledningernes isolering, der informerer omkring lækager. Solvarmeanlæggets væske består af vand og glycol, som ved evt. lækage ikke har negative konsekvenser for grundvandet.

Baggrunden for solvarmeanlæggets placering ca. 300 m fra Tim Kraftvarmeværk er bl.a. et begrænset varmetab og opførelse af teknikbygning og akkumuleringstank i tilknytning til solvarmeanlægget ikke er nødvendig med denne placering. Forbindelse mellem solvarmeanlægget og kraftvarmeværket opnås med to transmissionsledninger.

Jordforurening

I lokalplanområdet er der ikke registreret arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede i henhold til Lov om forurenede jord.

Dog gælder der, at 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 (lovbekendtgørelse nr. 1427 af 4. december 2009) sideløbende med lokalplanprocessen. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelser.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede 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.

Miljøkonsekvensvurdering af virksomheder

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

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

Konsekvenser for landbrug

Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 604 af 15. juli 2002) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen.

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dy-

Redegørelse

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

reenheder, skal etableringen/ændringen desuden godkendes særskilt af kommunen.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold – typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer – kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Inden for 300 m fra den kommende byzonegrænse er der kun én landbrugsejendom med dyrehold, nemlig svineejendommen på Høbrovej 11A, der er registreret som husdyrbrug med 31,4 dyreenheder. En udvidelse af dyreholdet ud over 15 dyreenheder skal derimod godkendes særskilt af kommunen. Eftersom landbruget allerede ligger indenfor 300 meter fra den nuværende byzonegrænse medfører en vedtagelse af lokalplanen ikke ændrede vilkår/retstilstande for ejendommen.

Teknisk forsyning

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 6. august 2012 projektforslag for etablering af solfangeranlæg inden for lokalplanområdet samt akkumuleringsstank som placeres ved Tim Kraftvarmeværk. Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der vil blive udarbejdet projektforslag til varmforsyning, som vil angive hvilken opvarmningsform, som skal anvendes i form af f.eks. fjernvarme eller naturgas.

Hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse efter de gældende regler i bygningsreglementet, så skal Byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. § 19, stk. 4 i Bekendtgørelse af lov om planlægning.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter gældende regler for den almene elforsyning.

Kloakering

Lokalplanområdet skal tilsluttes offentligt spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning. Nedsivning af regnvand vil ske på egen grund.

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.

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 fortidsminderne 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.riskmus.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 der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 3, stk. 2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved By, Land og Kultur, Ringkøbing-Skjern Kommune.

De væsentligste negative konsekvenser til solvarmeanlæggets realisering knytter sig til de landskabelige påvirkninger af det åbne land.

Konklusion

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 færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Der er landbrugspligt på en del af lokalplanområdet, del af matr. nr. 4p Sønden Åen, Tim. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal. En forudsætning for solvarmeanlæggets realisering er derfor en ophævelse af landbrugspligten.

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.

Matr.nr. 5k og 4p Sønden Åen, Tim.

Tinglyst: 29.08.1956

Titel: Dok. om forsynings- og afløbsledninger.

Påtaleberettiget: De berørte grundejere og Tim Sogneråd.

Deklarationen omhandler en rørlægning af et vandløb.

Ingen servitutter ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Redegørelse

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

Herudover er ikke tinglyst 0,4 kV- og 10kV kabler nedgravet i den sydlige del af lokalplanområdet på matr. nr. 4p, se bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5000

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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 bestemmelse i anden lovgivning navnlig byggeloven – herunder bygningsreglementet.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

1. Formål

Lokalplanens formål er:

at muliggøre etablering af solvarmeanlæg og de for anlæggets drift nødvendige installationer og bygninger,

at muliggøre, at området kan anvendes til erhvervsformål, i form af udvidelse af det eksisterende erhvervsområde nord for lokalplanområdet,

at sikre vejadgang til området, og

at muliggøre udlæg af afskærmende beplantning.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og 3.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Del af matr. nr. 5k og del af matr.nr. 4p Sønden Åen, Tim, samt alle parceller eller delnumre, der udstykes, arealoverføres eller matrikuleres fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 1.

2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:

Delområde I:

- del af matr. nr. 4p Sønden Åen, Tim på ca. 2,8 ha

Delområde II:

- matr. nr. 5k Sønden Åen, Tim på ca. 1,0 ha

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde I

Der må etableres solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning og tekniske installationer.

3.2. Delområde II

Erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og administration, dvs. erhvervskategorier indenfor miljøklasse 3-5.

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

3.3.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Ejendomme må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 3.000 m².

4.2. Sammenlægning og arealoverførsel

Der kan, uanset bestemmelsen i pkt. 4.1., foretages sammenlægninger og mindre arealoverførsler.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Delområde I

Solvarmeanlægget må ikke placeres nærmere vejskel mod Høbrovej end 8,00 m.

Solvarmeanlægget kan opføres med en maks. højde på 5,00 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

Det samlede arealforbrug til teknikbygning må ikke overstige 100 m². Teknikbygning kan opføres med en maks. højde på 5,00 m.

5.2. Delområde II

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 50. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bygningshøjden må ikke overstige 3,00 m + 0,5 x afstanden til naboskel.

Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter nærmere aftale.

Der pålægges en byggelinje langs Høbrovej på 15,00 m fra vejmidte.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m, dog må bygningshøjden mod naboskel ikke overstige 3,00 m + 0,5 x afstand til skel.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Delområde I

Solfangerne skal refleksbehandles således, at der ikke opstår refleksgener for omkringboende og trafikanter.

Til øvrige anlæg må der ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer, hvor glanstallet overstiger 20.

Farver skal holdes i dæmpede jordfarver blandet med sort og/eller grå.

Alle former for skiltning og reklamering skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

6.2. Delområde II

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som pladebeklædning i form af stål eller eternitplader, glas, betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret el.lign. og samtidig kalket, malet eller indfarvet, eller fremstår i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader. Dog må mindre facade- og gavlparter udføres i træ eller zink. Ligeledes må mindre udhuse, garager og carporte opføres i træ.

Tage med skrå tagflade skal fremstå i dæmpede farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

Opsættes solfangeranlæg på tage må glansværdien være max. 30 o/oo og refleksionsværdien maks. 2,5 %.

Alle former for skiltning og reklamering skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Delområde I

Der udlægges areal til beplantningsbælte i en bredde af 5,00 m som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltets højde må ikke overstige 2,00 m.

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med trådhegn på indvendig side med en maks.

højde på 2,00 m.

Arealer, der ikke benyttes til anlæg, bebyggelse eller parkering skal fremstå åbne som græsklædte arealer.

Hvor solvarmeanlæggets væske håndteres, skal der etableres befæstet belægning med mulighed for opsamling af eventuelt spild.

7.2. Delområde II

Der udlægges areal til beplantningsbælte i en bredde af 5,00 m som vist på kortbilag 3.

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

8. Veje, stier og parkering

8.1. Delområde I

Vejadgang skal ske ad Høbrovej som vist på kortbilag 3.

Der udlægges areal til intern servicevej i en bredde af 3,00 m som vist på kortbilag 3.

Der udlægges areal svarende til 5 p-pladser indenfor arealet vist på kortbilag 3.

8.2. Delområde II

Vejadgang kan ske ad Høbrovej som vist på kortbilag 3.

I forbindelse med bebyggelse skal der indenfor området tilvejebringes 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² erhvervsareal. Byrådet kan ved særlige erhvervstyper kræve et større antal p-pladser.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler m.v.

Ledninger og kabler skal fremføres under terræn.

9.2. Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes spildevandsnettet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisninger.

Nedsivning af regnvand kan ske på egen grund.

Planbestemmelser

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Teknik- og Miljøudvalget har den 6. august 2012 godkendt varmeprojektforslag for solvarmeanlæg. Der vil blive udarbejdet projektforslag til varmforsyning, som vil angive hvilken opvarmningsform, som skal anvendes i form af f.eks. fjernvarme eller naturgas.

Hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse efter de gældende regler i bygningsreglementet, så skal Byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. § 19, stk. 4 i Bekendtgørelse af lov om planlægning.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygningsreglementet.

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomheder jf. punkt 3.2 i delområde II.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandsnettet i overensstemmelse med lokalplanens punkt 9.2 og efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisninger.

Nedsivning af regnvand kan ske på egen grund.

12.2. Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbælter er anlagt.

12.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, må ikke tages i brug, før det er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Teknik- og Miljøudvalget har den 6. august 2012 godkendt varmeprojektforslag for solvarmeanlæg. Der vil blive udarbejdet projektforslag til varmforsyning, som vil angive hvilken opvarmningsform, som skal anvendes i form af f.eks. fjernvarme eller naturgas.

Planbestemmelser

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

Hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse efter de gældende regler i bygningsreglementet, så skal Byrådet dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg jf. § 19, stk. 4 i Bekendtgørelse af lov om planlægning.

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

12.4. Elforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet med el efter gældende regler for den almene elforsyning.

12.5. Vandforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet den almene vandforsyning.

12.6. Ophævelse af landbrugspligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før landbrugspligten er ophævet.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

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.

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.

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.

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.

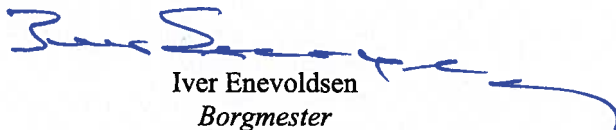
Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 17. april 2012.


Iver Enevoldsen
Borgmester


Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan.

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 21. august 2012.


Iver Enevoldsen
Borgmester


Niels Erik Kjærgaard
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

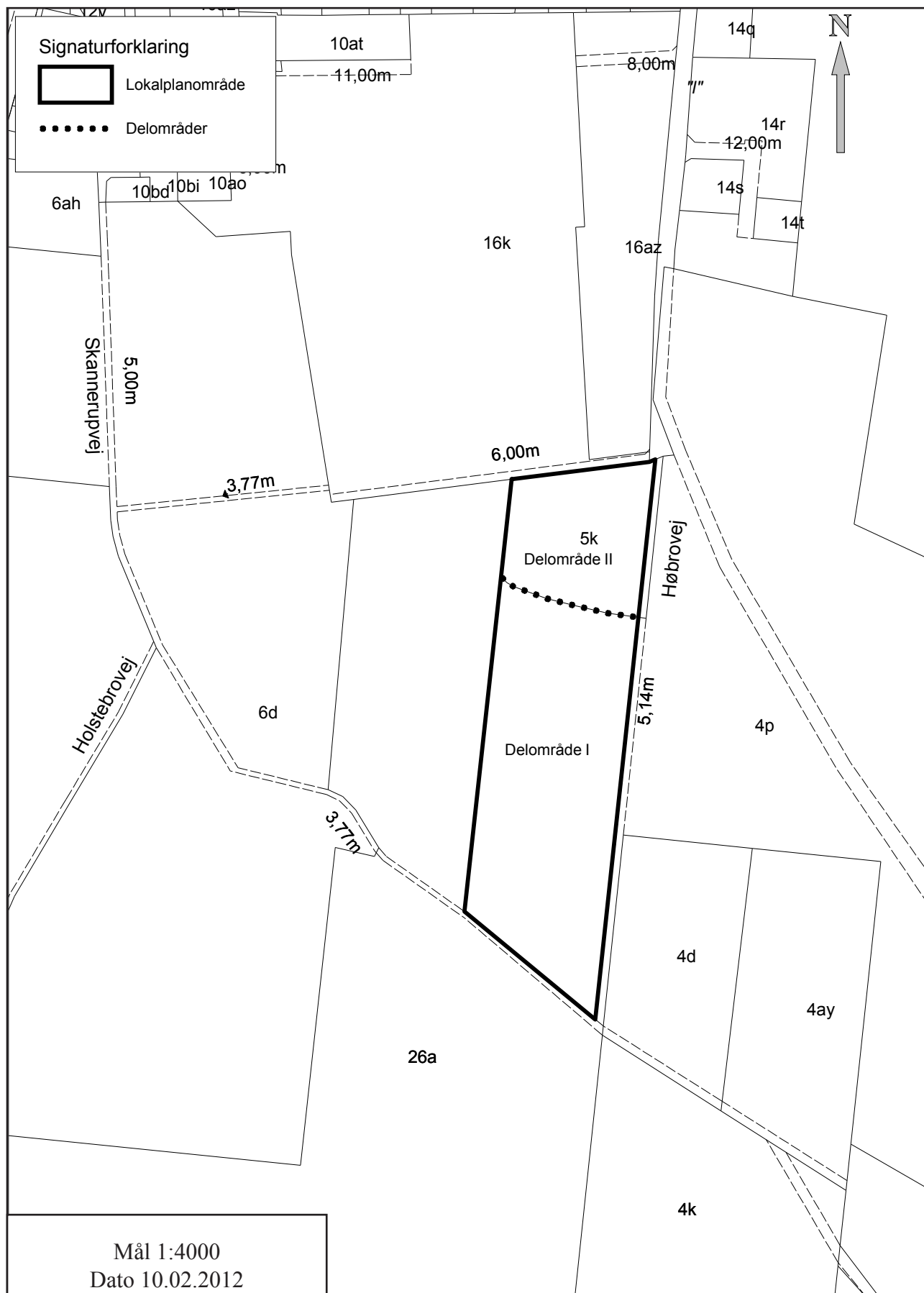
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 30. august 2012.

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

Matrikelkort: Kortbilag 1

Lokalplan 326

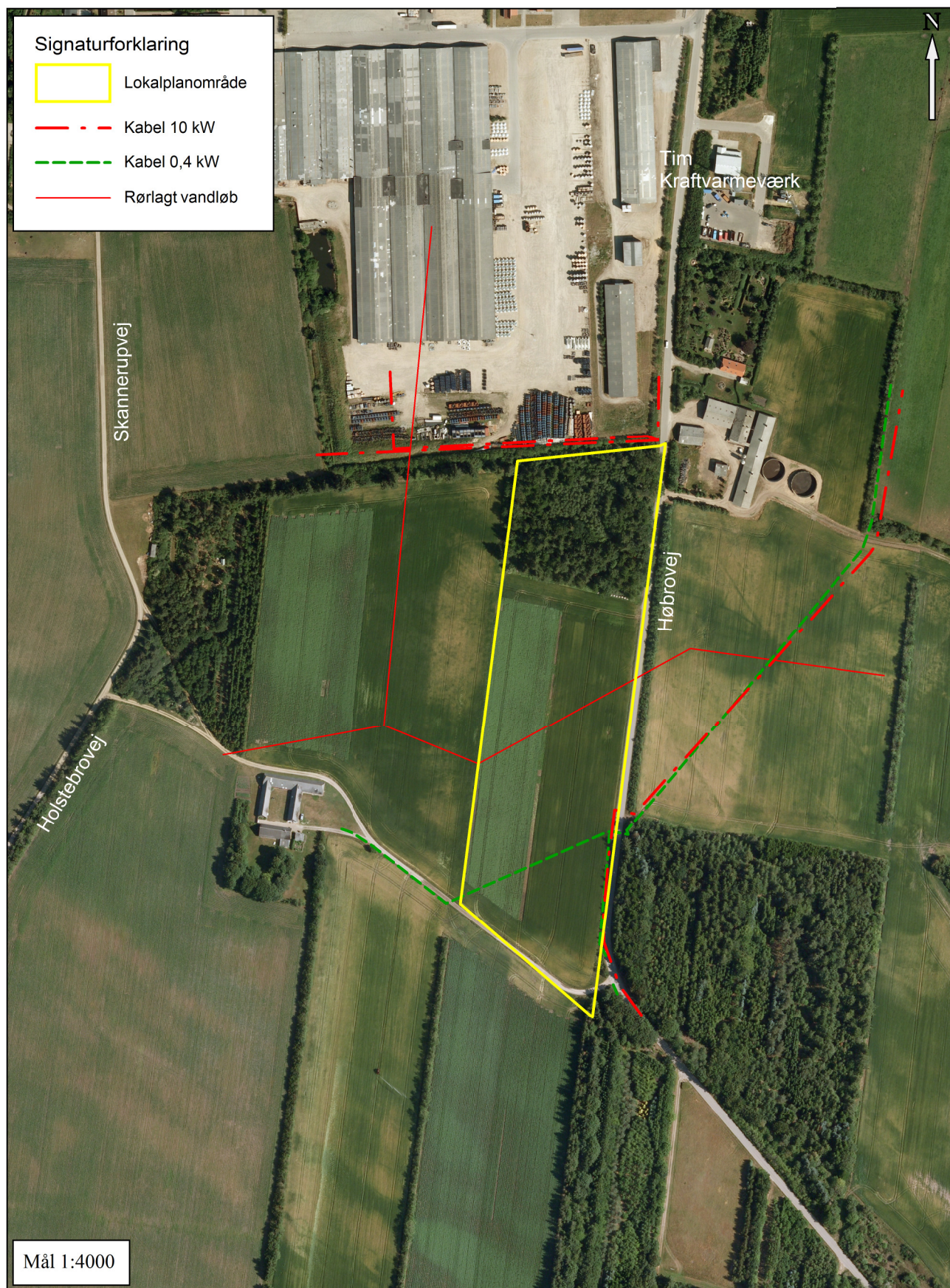
Område til solfangeranlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

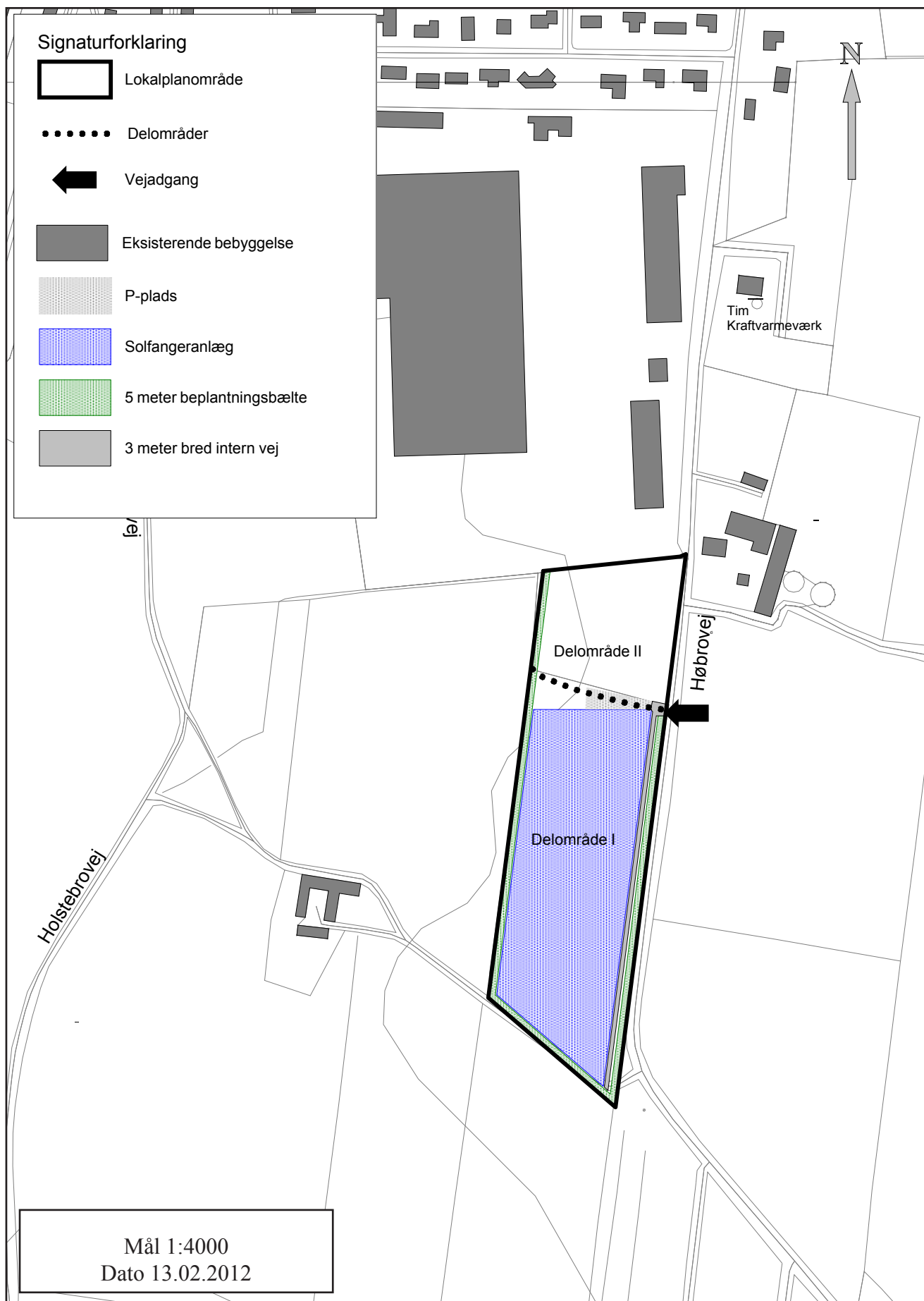


Eksisterende forhold: Kortbilag 2

Lokalplan 326

Område til solfangeranlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim





Visualisering: Kortbilag 4

Lokalplan 326

Område til solvarmeanlæg og erhvervsformål ved Høbrovej, Tim

