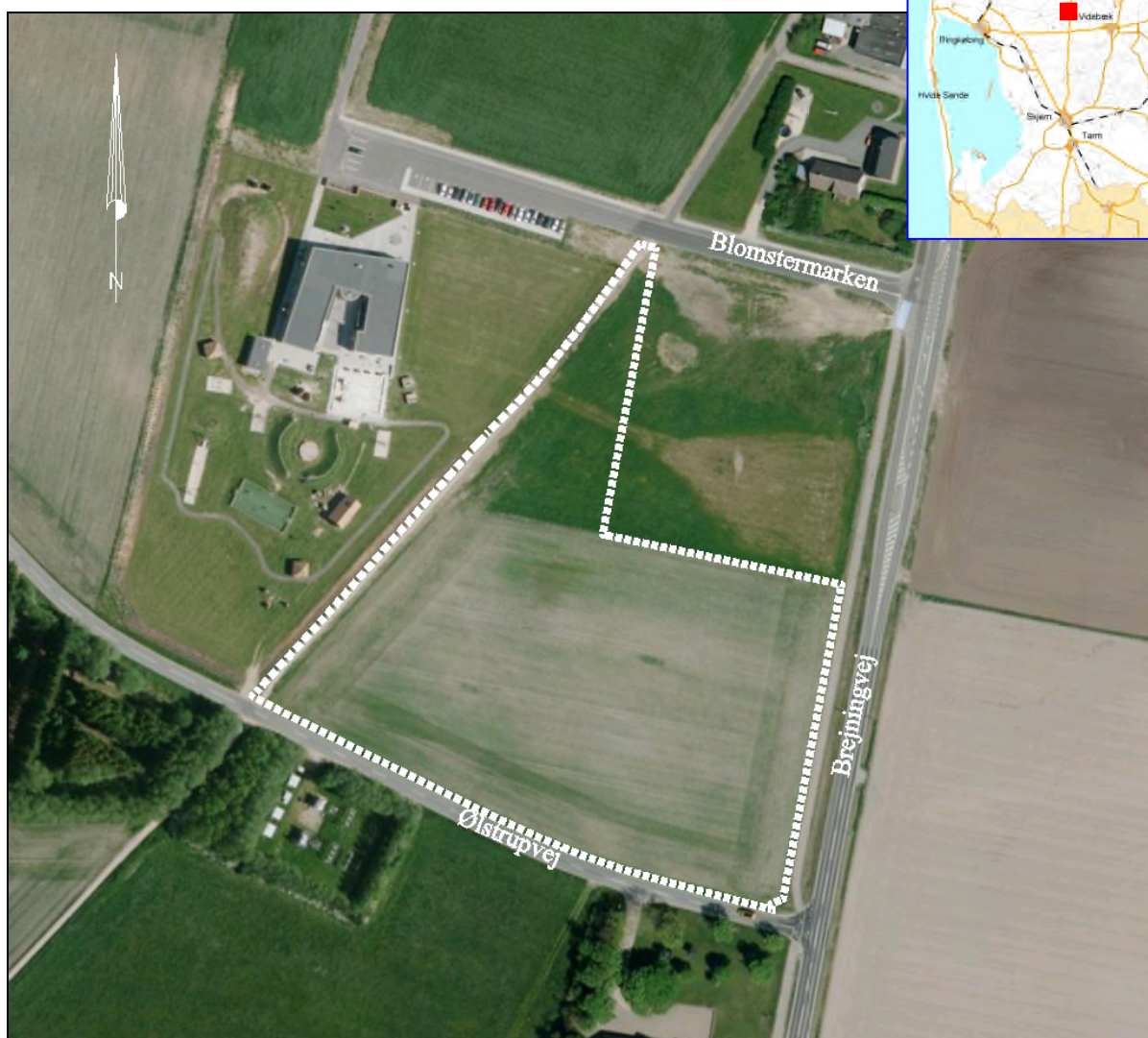


# Lokalplan nr. 367

For et område til erhvervsformål  
ved Ølstrupvej, Spjald



© Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune  
6. maj 2014



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørcentret Vest 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)

tlf. 9974 2424

Forsidebilledet viser luftfoto af lokalplanområdet

# Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald



## Vejledning

Hvad er en lokalplan? .....Side 4

## Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål..... side 5

Lokalplanområdet..... side 6

Lokalplanområdets omgivelser ..... side 6

Lokalplanens indhold ..... side 6

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ..... side 6

Miljøvurdering ..... side 10

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder ..... side 10

Servitutter ..... side 10

## Planbestemmelser

Indledning ..... side 11

1. Formål ..... side 12

2. Område og zonestatus ..... side 12

3. Arealanvendelse ..... side 12

4. Udstykning ..... side 13

5. Bebyggelsens placering og omfang ..... side 13

6. Bebyggelsens udseende ..... side 13

7. Ubebyggede arealer ..... side 14

8. Veje, stier og parkering ..... side 15

9. Tekniske anlæg ..... side 16

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

**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.

**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 virkeliggørelse, 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. 3**

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 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget i 2012.

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for aktuelt at give mulighed for, at bygge en lagerhal på ca. 1200 m<sup>2</sup>.

Der ønskes desuden reserveret areal til en eventuel udvidelse af lagerhallen eller til opførelse af anden erhvervsbebyggelse.

Nord for lokalplanområdet er Spjald Sundhedshus ved at blive opført. Der ønskes reserveret et areal til en eventuel udvidelse af Spjald Sundhedshus.

Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på et møde den 2. december 2013 besluttet, at der kunne igangsættes lokalplan for området.

# Redegørelse

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Spjald mod syd.

Lokalplanområdet består af en del af matr.nr. 24a Den vestlige Del, Brejning, og en del af matr.nr. 13h Den vestlige Del, Brejning.

Området er beliggende i landzone og udgør ca. 2 ha. Ved lokalplanens godkendelse vil arealet blive overført til byzone. Arealet er ubebygget og henligger som græsareal.

Den del af arealet, der ligger på matr.nr. 24a, støder direkte op til Spjald Sundhedshus, der er under opførelse. Arealet benyttes delvist til opholdsarealer for Spjald Sundhedshus.

Langs den vestlige del af lokalplanområdet løber en sti.



Placering af Spjald Sundhedshus og stien mod vest.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er mod syd og øst afgrænset af offentlige veje. Mod syd Ølstrupvej og mod øst Brejningvej. Mod vest følger lokalplangrænsen den offentlige sti ind mod Spjald Børnehave, og mod nord grænser lokalplanområdet op til Spjald Sundhedshus.

### Lokalplanens indhold

#### Disponering

Lokalplanen opdeles i 4 delområder.

Se Bilag 3: Arealanvendelse.

Delområde 1 udlægges til erhvervsbebyggelse. Der gives mulighed for at bygge en lagerhal på 1200 m<sup>2</sup> samt eventuelt at bygge yderligere erhvervsbebyggelse på op til 3940 m<sup>2</sup>.

Delområde 2 udlægges til erhvervsbebyggelse. Der gives mulighed for at udvide Spjald Sundhedshus med op til 280 m<sup>2</sup>.

Delområde 3 udlægges til grønt område.

Delområde 4 udlægges til sti.

#### Anvendelse

Lokalplanen sikrer, at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.

#### Bebyggelse:

Der gives mulighed for at opføre en lagerhal på 1200 m<sup>2</sup> samt anden erhvervsbebyggelse indenfor de udlagte byggefelter, se Bilag 3. Ny bebyggelse må have maksimal højde på 8,5 m.

#### Skiltning

Der gives mulighed for at opsætte to skilte pr. facade eller gavl inden for delområde 1. Skiltene må maks. have en størrelse på 2 x 5 m. Der kan desuden opsættes to pyloner ved hver erhvervsjendom med en maks. størrelse på 1 x 2 m.

#### Trafik

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ølstrupvej via ny overkørsel, se Bilag 3.

Indkørslen skal være min. 7 m bred, og være i en 90 graders vinkel på Ølstrupvej.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

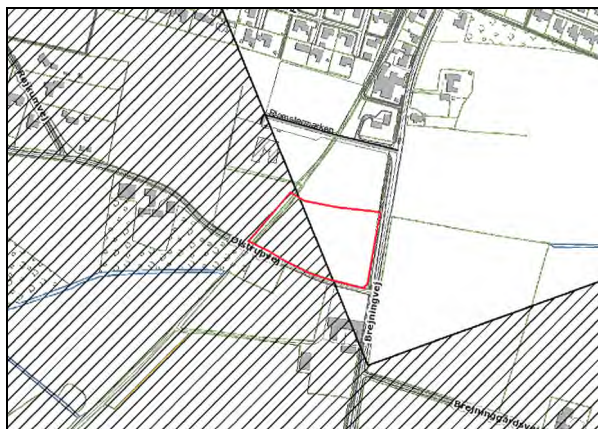
Inden for lokalplanområdet findes ingen fredede eller beskyttede naturområder, naturtyper eller fortidsminder. Ligeledes findes ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.

# Redegørelse Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

## Bevaringsværdige landskaber

Den sydvestlige del af lokalplanområdet ligger indenfor områder med bevaringsværdige landskaber. Lokalplanområdet grænser op til Spjald by og i øvrigt er omkranset af veje, stier og et eksisterende erhvervsområde. Det er vurderet, at arealet kan bebygges, uden at det vil skade landskabet omkring Spjald.



Værdifulde kulturmiljøer vist med skraveringer. Stien ses mod vest og Herregårdslandskabet mod øst.

## Værdifulde kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med værdifulde kulturmiljøer. Der er to udpegninger for området. Det ene vedrører den nedlagte Ørnhøjbane, der i dag anvendes til sti. Stien skal fortsat beskyttes. Det andet vedrører Herregårdslandskabet omkring Brejning Hovedgård, der ligger på den modsatte side af hovedlandevejen.



Værdifulde kulturmiljøer vist med skraveringer. Stien ses mod vest og Herregårdslandskabet mod øst.

Det er vurderet at kulturværdien for Brejning Hovedgård overvejende knytter sig til den østlige side af Brejningvej.

## Særligt værdifulde landbrugsområder

Lokalplanområdet ligger indenfor områder med særligt værdifuldt landbrugsområde. Hovedparten af alt landbrugsjord omkring Spjald er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder. Lokalplanområdet er på 2 ha, og grænser op til et erhvervsareal beliggende i byzone. Den særligt værdifulde landbrugsmæssige værdi af arealet er vurderet til at være nedsat på grund af størrelsen og beliggenheden.



Særligt Værdifulde landbrugsområder er vist med skravering.

## EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt. Ringkøbing Fjord er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanområdet ligger således indenfor et såkaldt "Natura 2000-opland". Det skal derfor undersøges om aktiviteter vil påvirke de udpegede naturbeskyttelsesområder.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

Da området i dag ikke rummer ældre løvtræer vurderes området ikke som et muligt levested for flagermus. Da der er ca 14 km til Natura 2000-området og da området ikke udgør yngle- eller rastekområder for bilag IV-arter, herunder flagermus, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at lokalplanen ikke vil kunne medføre negative konsekvenser for Natura 2000-området eller bilag IV-arterne.

### Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, og der er ingen gældende ramme for området, der er omfattet af Kommuneplan 2013-2025. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 3 omfatter det samme område som Lokalplan nr. 367 og offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

### Lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplaner for området.

### Miljøforhold

#### *Opvarmning*

Bebyggelsen skal tilsluttes Spjald Fjernvarme- og Vandværk.

#### *Vandforsyning*

Bebyggelsen skal tilsluttes Spjald Fjernvarme- og Vandværk.

#### *Brandhaner*

I forbindelse med etablering af vandforsyning til områderne, skal der monteres brandhaner. Der skal tages kontakt til Brand og Redning vedrørende placering af brandhaner.

#### *Grundvand*

Området er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD), men ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området ligger desuden udenfor nitrutfølsomme indvindingsområder (NFI) og indsatsområder med hensyn til nitrat (ION).

#### *Kloakering*

Området er ikke omfattet af Ringkøbing-Skjern Kommunes Spildevandsplan. Bebyggelsen skal til-

sluttes offentligt kloaksystem. Der skal i den forbindelse udarbejdes et tillæg til Ringkøbing-Skjern Kommunes spildevandsplan.

#### *Jordforurening*

Der er ikke konstateret forurening indenfor lokalplanområdet.

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. 282 af 22. marts 2007) 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 forurennet 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.

#### *Miljøvurdering af virksomheder*

Når Ringkøbing-Skjern Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

# Redegørelse Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

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.

I delområde 1 kan der etableres virksomheder i miljøklasse 1-3. Inddelingen af virksomheder i klasser, er baseret på Miljøstyrelsens erfaringer om miljøforholdene for nyere virksomheder. Klassifikationen angiver, hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem den pågældende virksomhed og boliger i et område for åben og lav boligbebyggelse. Udgangspunktet er, at afstanden skal give en rimelig sikkerhed for, at boliger i området ikke udsættes for miljøgener, og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav.

*Klasse 1* omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker opgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger

*Klasse 2* omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger. Minimums afstand til boligområder er 20 m.

*Klasse 3* omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Minimums afstand til boligområder er 50 m.

"Håndbog om Miljø og Planlægning, Skov og Naturstyrelsen 2004".

Der er som konsekvens af ovenstående klassificeringer udlagt et konsekvensområde på 50 m omkring delområde 1, hvor der ikke kan etableres boliger eller anden følsom anvendelse.

Der er ingen eksisterende boliger indenfor 50 meters fra delområde 1.



50 meter zone rundt om delområde 1.

## 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.

---

# Redegørelse

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

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](http://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 er indsat som *Bilag 4* i forslag til Lokalplan 367.

De mulige negative konsekvenser af planens realisering knytter sig hovedsagligt til midlertidige gener ved byggeriets opførsel samt til det forhold, at byggeriet vil være synligt i landskabet, og at der vil være let øget trafik til området.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2.

### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

#### **Politiet**

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

#### **Vejdirektoratet**

Vejdirektoratet skal godkende den nye adgangsvej til Ølstrupvej.

#### **NaturErhvervstyrelsen**

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

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, f.eks. ved etablering af ny overkørsel fra Ølstrupvej, skal der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald



*Lokalplanområdets afgrænsning.*

### 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 Plansystem DK.

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 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

**at** sikre at området kan anvendes til erhvervsformål,

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

**at** sikre at området vejbetjenes fra Ølstrupvej,

**at** overføre området fra landzone til byzone.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på *Bilag 1*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:  
Del af matr. nr. 13h Den vestlige Del, Brejning,  
og del af matr.nr. 24a Den vestlige Del, Brejning.  
samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes  
fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens  
område.

Der er landbrugspligt på matr. nr. 13h, Den vestlige Del, Brejning.

#### 2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på *Bilag 3*.

*Delområde 1 er ca. 10280 m<sup>2</sup>.*

*Delområde 2 er ca. 570 m<sup>2</sup>.*

*Delområde 3 er ca. 8.750 m<sup>2</sup>.*

*Delområde 4 er ca. 1414m<sup>2</sup>.*

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan, overføres arealet til byzone.

*Landbrugspligten ophæves på arealet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.*

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde 1

Området må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3.

#### 3.2. Delområde 2

Området må kun anvendes til grønt område og opholdsarealer for Spjald Sundhedshus på matr.nr. 24a Den vestlige Del, Brejning samt til

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

en eventuel udvidelse af Spjald Sundhedshus på matr.nr. 24a.

Der må ikke opsættes skilte i delområde 2.

### 3.3 Delområde 3

Området skal friholdes for enhver form for bebyggelse, og må kun tilsås med græs ud mod veje og stier.

*Dette skal sikre frit udsyn til veje og stier.*

Der må ikke opsættes skilte i delområde 3.

### 3.4. Delområde 4

Området må kun anvendes til sti.

Der må ikke opsættes skilte i delområde 4.

## 4. Udstykning

### 4.1 Grundstørrelse

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 2000 m<sup>2</sup>.

### 4.2. Udstykning til mindre tekniske anlæg

Ejendomme til mindre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, såsom transformerstationer, pumpestationer o.lign., kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1. Byggefelter

Ny bebyggelse må kun placeres indenfor byggefelterne, delområde 1 og 2, som vist på *Bilag 3*.

Øvrige arealer, delområde 3 og 4, vist på *Bilag 3*, må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, oplag eller parkering.

### 5.2. Byggelinjer

Ny bebyggelse må ikke placeres indenfor byggelinjen fra Brejningsvej på 25 meter plus 2 gange højdeforskellen og 1 meters passagetillæg.

### 5.3. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 50 for den enkelte ejendom.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

Areal beliggende i delområde 3 og 4 må ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten.

### 5.4. Bygningshøjde

Bebyggelseshøjden må maksimalt være 8,5 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til det gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## 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 mv.

### 6.2. Facader

Bebyggelsens ydervægge må kun opføres i tegl, glas, beton, metalplader, træ eller zink.

Ydervægge kan være blanke, pudsede, malede, vandskurede el. lign.

Ydervægge må ikke være skinnende eller reflekterende.

### 6.3. Tage

Tage med skrå tagflade skal fremstå i sorte, grå, brune eller dæmpede farver. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

### 6.4. Solfangere/solcelleanlæg

Kun indenfor delområde 1 og 2 må der opsættes solfangere/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. Solfangere/solceller må ikke kunne blænde trafikanter på Brejningvej eller Ølstrupvej.

### 6.5. Skilte

Der må opsættes ét skilt på max. 6 m<sup>2</sup> på facaden mod Brejningvej. Derudover må der opsættes ét

*Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

skilt på hver af de øvrige facader på max. 4 m<sup>2</sup>. *disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning.*

Der må opsættes én pylon ved hver erhvervsejendom med en max. størrelse på 1 x 2 m.

### 7. Ubebyggede arealer

#### 7.1. Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, tilsåning med græs el. lign. gives et ordentligt udseende. Arealer mellem byggelinie og vej-skel må kun fremstå som græsarealer.

Indenfor lokalplanens område må der ikke opstilles uindregistrerede campingvogne, både, biler o. lign.

#### 7.2. Opholdsarealer

Inden for lokalplanområdet skal udlægges opholdsarealer til brug for områdets ansatte.

For hver enkelt ejendom udlægges et areal i en størrelse svarende til mindst 10 % af det samlede bruttoetageareal.

#### 7.3. Udendørs oplag og udstilling

Udendørs oplagspladser og lign. skal afskærmes med levende eller fast hegn, så anlæggene ikke er synlige fra veje og naboejendomme. Udendørs udstilling må kun finde sted, når udstillingen er forenelig med et ordentligt og ryddeligt udseende. Udstillinger må ikke kunne distrahere trafikanter.

#### 7.4. Belysning

Udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

#### 7.5. Terrænregulering

Terrænreguleringer må kun foretage i mindre omfang, således at området fremstår som et ensartet, jævnt terræn.

#### 7.6. Vedligeholdelse

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

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

### 8. Veje, stier og parkering

#### 8.1. Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Ølstrupvej, som vist på Bilag 3. Der må ikke etableres vejadgang fra Brejningvej til lokalplanområdet. Vejadgangen må ikke placeres nærmere end 50 meter fra Brejningvej.

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

Vejadgangen skal tilsluttes Ølstrupvej i en 90 graders vinkel.

Der skal etableres en vendeplads for enden af vejadgangen til lokalplanområdet. Udformning skal ske jf. gældende vejregler.

*Der skal søges om en overkørselstilladelse ved Vejmyn-  
digheden Ringkøbing-Skjern Kommune inden anlæg af  
vejen. I overkørselstilladelsen vil der kunne stilles krav  
til udformning, belægning mv. ligesom der kan stilles  
krav om betaling af nødvendige arbejder på offentlige  
veje som følge af den nye vejadgang.*

#### 8.2. Parkering

Etablering af parkeringspladser skal ske efter bestemmelserne i de til hver tid gældende "Retningslinier for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommune", p.t. min.

- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal,
- 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m<sup>2</sup> lagerareal
- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m<sup>2</sup> salgsareal.

#### 8.3. Stier

Den eksisterende sti indenfor delområde 4 skal bevares.

#### 8.4. Drift og vedligeholdelse

Den til enhver tid værende ejer skal forestå drift og vedligeholdelse af alle arealer indenfor lokalplanområdet.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger og kabler til områdets tekniske forsyning må kun fremføres under terræn.

Transformere, pumpestation el.lign. kan etableres inden for lokalplanområdet.

#### 9.2. Vandforsyning

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal Tilsluttes Spjald Fjernvarme- og Vandværk.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

### 9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, skal tilsluttes Spjald Fjernvarme- og Vandværk.

## 10. Miljø

### 10.1. Miljøklasse

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse maks. 1- 3.

## 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

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

### 12.1 Overkørsel

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt en overkørsel, som krævet i overkørselstilladelsen med eventuelle følgearbejder på offentlig vej iht. § 8.1.

### 12.2. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering iht. § 8.2.

### 12.3. Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet Spjald Fjernvarme- og Vandværk.

### 12.4. Vand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet Spjald Fjernvarme- og Vandværk.

### 12.5. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet spildevandssystemet efter Ringkøbing-Skjern Forsynings anvisning.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.*

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

### 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.

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.

#### *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.

*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.*

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

*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.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

---

### Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2. februar 2014.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard

Fagchef for Land, By og Kultur

### Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 6. maj 2014.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Jakob Bisgaard

Fagchef for Land, By og Kultur

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.

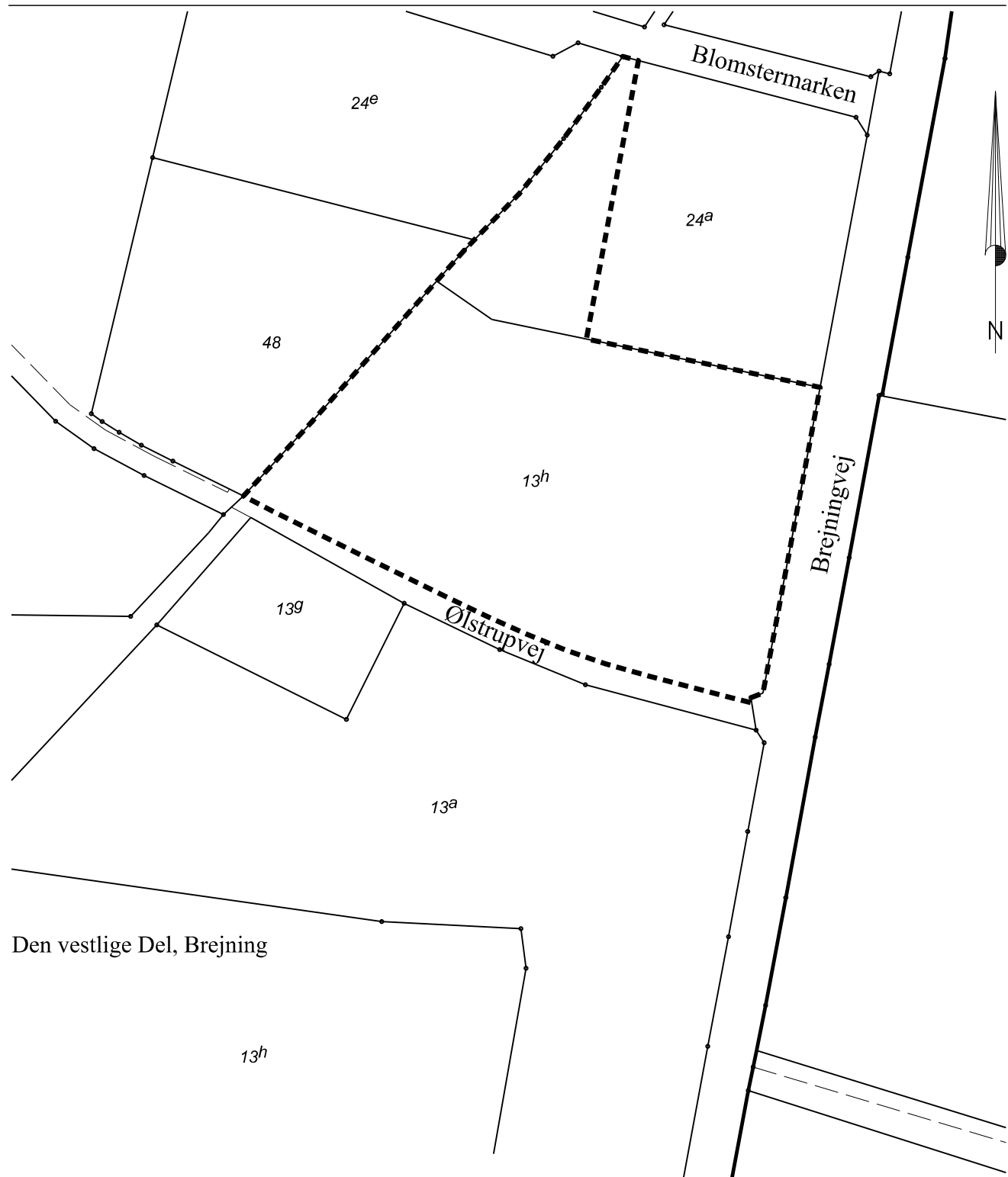
Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 9. maj 2014.

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

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 367

Område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald



Signatur:

----- Lokalplangrænse

Mål: 1 : 2000

# Eksisterende forhold: Bilag 2

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald



Signatur:

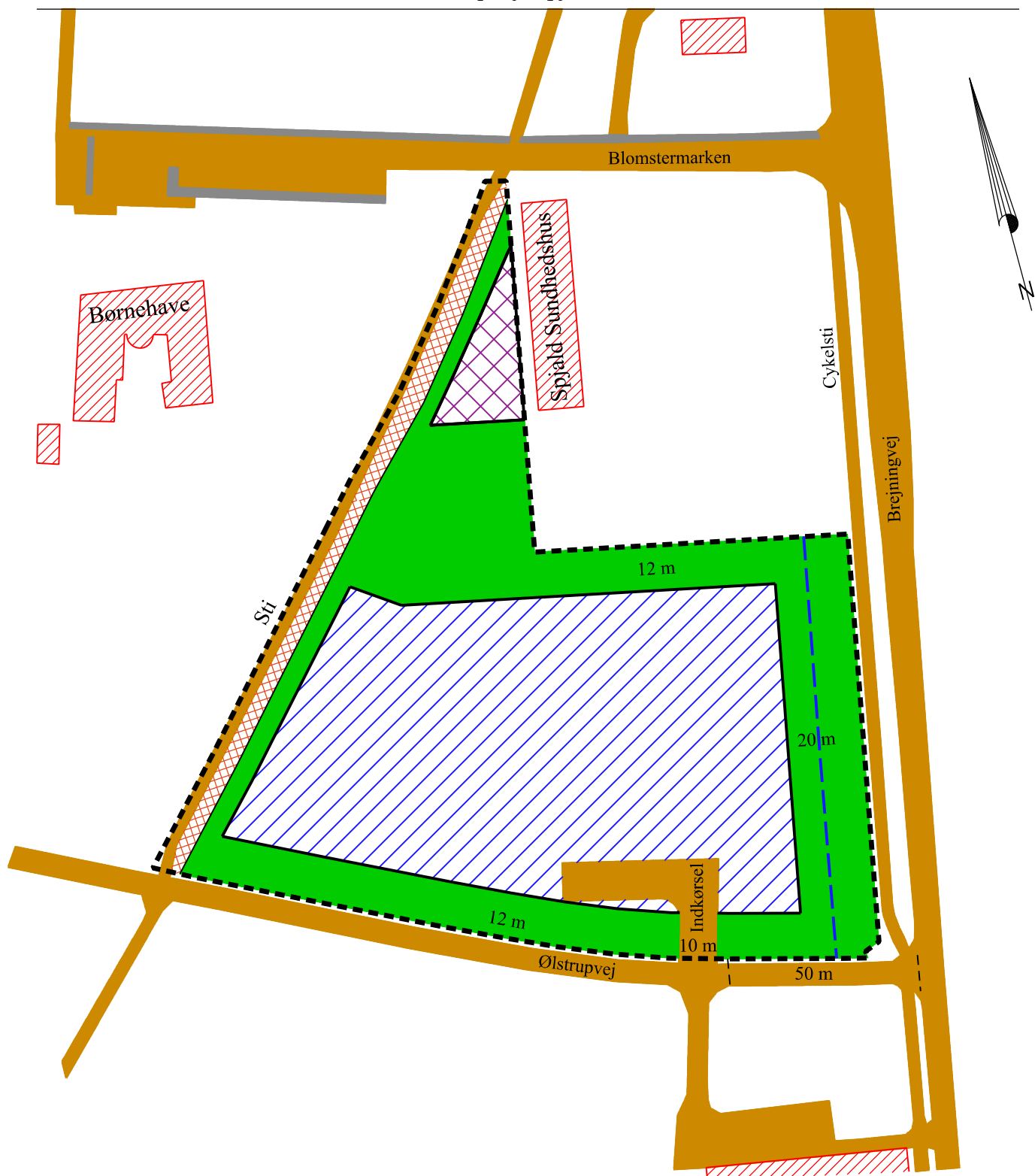
----- Lokalplangrænse

Mål: 1 : 2000

# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan 367

For et område til erhvervsformål ved Ølstrupvej, Spjald

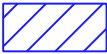





### Signatur:

- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- - - - - Byggelinie

Mål: 1 : 1500

### Delområde:

-  1. Erhverv
-  2. Erhverv ved Spjald Sundhedshus
-  3. Grønt område
-  4. Reserveret til sti