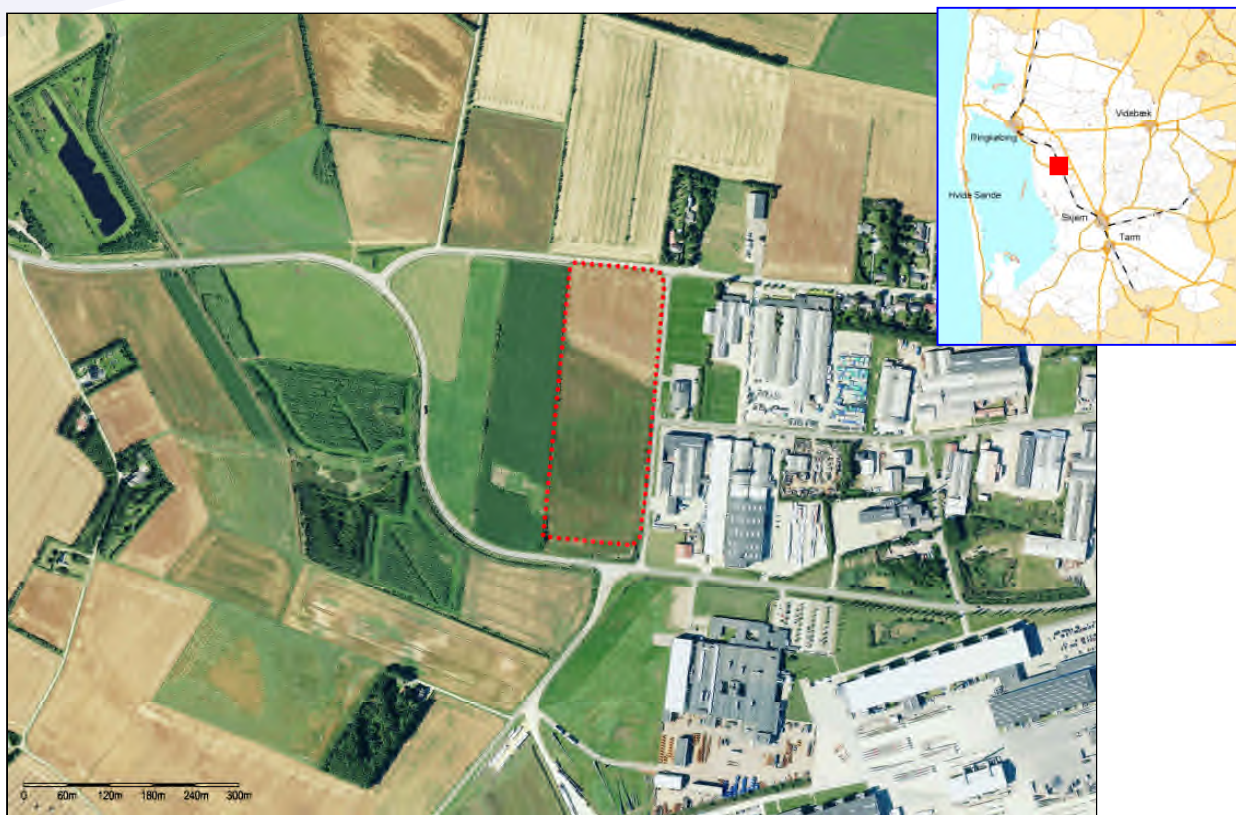


Lokalplan nr. 418

for et område til erhvervsformål og solvarmeanlæg
ved Stauningvej, Lem



Ringkøbing-Skjern Kommune

3. oktober 2017

Lokalplanen er udarbejdet af **Geopartner Landinspektører A/S**
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 418 er offentliggjort 6. oktober 2017

Nærmere oplysninger

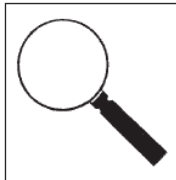
Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

Forsidebilledet viser ortofoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7
Miljøforhold	8
Miljøvurdering	9
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	10
Servitutter	10

Planbestemmelser

Indledning	12
1. Formål	13
2. Område og zonestatus	13
3. Arealanvendelse	13
4. Udstykning	14
5. Bebyggelsens placering og omfang	14
6. Bebyggelsens udseende	15
7. Ubebyggede arealer	16
8. Veje, stier og parkering	17
9. Tekniske anlæg	18
10. Miljø	18
11. Grundejerforening	18
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	19
13. Lokalplan og byplanvedtægt	19
14. Servitutter	19
15. Retsvirkninger	19
Forslag til lokalplan	21
Endelig lokalplan	21
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	21

Matrikelkort	Bilag 1
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3
Screening efter Lov om Miljøvurdering af planer og programmer	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 overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

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, der består af:

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. Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag kan være kommuneplantillæg og miljøscreening.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommu-

neplanens 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 og andre interessenter 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 kan planen vedtages 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 vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, 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.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2013-2025. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens baggrund og formål

Lem Varmeværk har fremsat ønske om at etablere et solvarmeanlæg vest for det eksisterende varmekværk.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede derfor på mødet den 9. maj 2017, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til erhvervsformål og solvarmeanlæg ved Stauningvej i Lem.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger vest for et eksisterende erhvervsområde i Lem by. Området udgør et samlet areal på ca. 5,2 ha og ligger i et allerede lokalplanlagt erhvervsområde i byzone. Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 02.027, der udlægger området til erhvervsformål.

I dag anvendes området til landbrugsformål og ligger som et dyrket markareal. Terrænet er faldt let faldende mod syd.

Redegørelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem



Lokalplanområdet set fra Stauningvej mod sydvest

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses af Stauningvej mod øst og Bredgade ud mod det åbne land mod nord. Den vestlige afgrænsning udgøres af et åbent læhegn, som laver en naturlig adskillelse mellem lokalplanområdet og markerne mod vest.

Mod syd ligger et kommunalt ejet areal på ca. 2.400 m² langs Smed Hansens Vej med marker på modsatte side. Det kommunale areal vil stadig være omfattet af gældende lokalplan 02.027.

Lokalplanens indhold

Lokalplan udlægger området til erhvervsformål (miljøklasse 4-6) og visse offentlige formål, såsom offentlige værker og forsyningsvirksomheder, herunder et solvarmeanlæg.

Bebyggelse

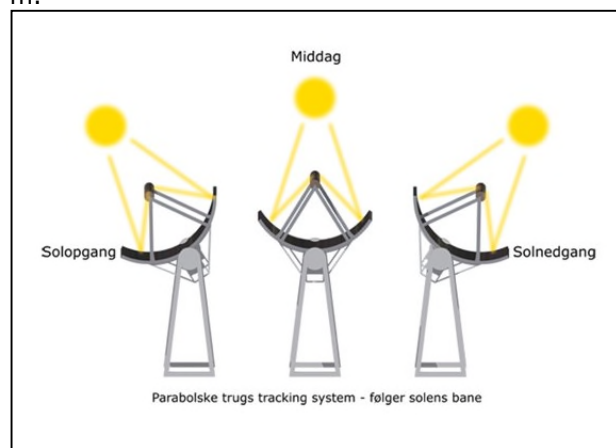
Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ny erhvervsbebyggelse inden for området. Det er tilladt at sælge egne produkter. Lokalplanen åbner mulighed for etablering af enkelte butikker med en mindste butiksstørrelse på 300 m². Det samlede areal til butiksførmål inden for området må maksimalt være 600 m² i alt. Effekten af detailhandlen i området vil som følge heraf være minimal i forhold til omgivelserne.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelses facader herunder materiale- og farvevalg. Bl.a. skal bebyggelsens farver ligge inden for jordfarveskalaen for at sikre sammenhæng med det omkringliggende landskab.

Lokalplanen fastlægger ikke den præcise placering af bebyggelsen. I stedet fastlægges bebyggelsesprocent, minimumsgrundstørrelse og fastlæggelse af, at bebyggelse skal ligge vinkelret på eller parallelt med adgangsgivende vej. Der fast-

sættes desuden maksimale højder for bebyggelsen i forhold til det omgivende terræn.

Ved anvendelse af området til solvarmeanlæg kan der opføres en akkumuleringsstank med en højde på op til 25 m og en diameter på op til 20 m. Der til kan der opføres teknikbygninger på op til 8,5 m.



CSP-solpaneler

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et solfangerareal på op til 16.500 m² plane solfanger. De plane solfanger har en maksimal højde på 2,5 m. Derudover kan der placeres CSP-paneler, der har en højde på op til 7,5 m målt fra terræn.

CSP står for *Concentrated solar power*. CSP-solfangerne kaldes også "parabolske trug" og består af buede spejle, der reflekterer og koncentrerer solens stråler på et receiverrør, hvori vand opvarmes.

Trafik

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra Stauningvej med en eller flere vejadgange. Ved anvendelse af området til erhvervsformål skal veje udlægges i en bredde på 13 m med en kørebanebredde på 7 m med fast belægning.

Ved anvendelse af området til erhvervsformål vil der ske en stigning i trafikmængden, herunder tung trafik. Området er i forvejen ikke trafikeret og det vurderes, at eksisterende veje omkring området kan håndtere forøgelsen.

Ved etablering af solvarmeanlæg vil transport til og fra området være i begrænset omfang i forbindelse med drift af anlægget. Derfor vil det kun være nødvendigt at anlægge en servicevej med grusbelægning, hvis området anvendes til solvarmeanlæg.

Redegørelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

Landskab

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelses facader herunder materiale- og farvevalg. Bl.a. skal farver ligge inden for jordfarveskalaen for at sikre sammenhæng med det omkringliggende landskab.

Lokalplanen fastlægger, at der ved anvendelse af området til erhvervsformål skal etableres opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

Miljø

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 4-6.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) 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.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet.

Området anvendes i dag til jordbrugsformål, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet.

Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde.

Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandområdeplaner 2015-2021 og ligger inden for hovedvandområde nr. 1.8 Ringkøbing Fjord.

Der skal i planperioden 2015-2021 ske en målrettet regulering og udlæg af miljøfokusområder for at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedområdet. Der skal gennemføres lavbundsprojekter, rejses skov, etableres vådområder samt minivådområder i hovedvandområdet med henblik på at nedbringe den årlige kvælstofbelastning fra hovedvandområdet til Ringkøbing Fjord.

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 27er021 i Kommuneplan 2013-2025 og er i overensstemmelse hermed. I forslag til kommuneplan 2017-2029 lægges op til, at virksomheder og anlæg i miljøklasse 4-6 kan etableres indenfor lokalplanområdet. Denne bestemmelse sikrer, at virksomheder og anlæg som er meget belastende for omgivelserne kan etableres i området. Et solfangeranlæg er ikke omfattet af bestemmelserne for miljøklasser. Anlægget giver ingen restriktioner for omkringliggende virksomheder og anlæg med hensyn til støj, miljø osv. Derfor vurderer administrationen, at solfangeranlægget også er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplan nr. 02-027.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 02-027. Lokalplan 02-027 omfatter et større areal end nærværende lokalplan 418 og ophæves ved den endelige vedtagelse for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan 418.

Varmeforsyningsloven

I henhold til Varmeforsyningsloven (lbk. nr. 1307 af 24. november 2014) og projektbekendtgørelsen (bek. nr. 1295 af 24. november 2014) skal der udarbejdes og godkendes et projektforslag før end bygge- og anlægsarbejdet kan påbegyndes.

Teknik- og Miljøudvalget har 3. oktober 2017 godkendt varmeprojektforslag for solvarmeanlægget.

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

Redegørelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

Miljøforhold

Opvarmning

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. solvarme og -celler, jordvarme, varmepumper og lignende.

Lokalplanområdet ligger i et område med tilslutningspligt til fjernvarmeforsyning. Bebyggelse til erhvervsformål skal tilsluttes et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

Der er forbud mod opvarmning med el.

Vandforsyning

Bebyggelse til erhvervsformål skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Elforsyning

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

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomme indvindingsoplande (FI), indsatsområder (IO).

Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6. Planens realisering giver ikke anledning til risiko for negativ påvirkning af grundvandet.

Ved etablering af solvarmeanlæg anvendes glykol i anlægget som varmetransporterende medie. Risiko for udslip heraf anses som værende meget begrænset, idet glykol håndteres i lukket rørsystem og ikke opbevares på anlægget.

Kloakering

Området er ikke kloakeret. Området er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt til et spildevandskloakeret område, hvor der er planlagt ændring af kloaktypen.

Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem. Kloaktilslutning skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune. Ved ny- og omlægning af kloak skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvorefter området separatkloakeres.

Nedsivning af regnvand vil ske inden for lokalplanområdet.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet er nærområdet områdeklassificeret med krav om analyser. Der er endvidere kortlagt jordforurening inden for vidensniveau 1 mod øst, dog ikke i direkte tilknytning til lokalplanområdet.

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.

Støj

Lokalplanområdet ligger i et allerede planlagt erhvervsområde og grænser op til et eksisterende erhvervsområde. Der er ingen støjfølsomme anvendelser, herunder boliger, i nærområdet.

Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6. Virksomheder, der etablerer sig i området, skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.

Virksomhederne skal som minimum overholde de vejledende støj grænseværdier, der fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder.

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.

Redegørelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

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

Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6.

Lokalplanområdet ligger i et allerede planlagt erhvervsområde og grænser op til et eksisterende erhvervsområde. Der er ingen støjfølsomme anvendelser, herunder boliger, i nærområdet.

Reflekser

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et solvarmeanlæg. Hvis solvarmeanlægget udføres som et CSP-anlæg vil solvarmepanelerne en højde på op til 7,5 m og skifte retning efter solen.

Solvarmepanelerne kan give anledning til reflekser. Området ligger ikke i nærheden af boligbebyggelse eller større veje. Området er ikke udpeget som bevaringsværdigt landskab. Endvidere ligger området i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde. Det vurderes derfor, at eventuelle refleksioner ikke vil være til væsentlig gene for omgivelserne.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, hvis museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj.

En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er en fordel for bygherren at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforløb for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages.

Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en

evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse 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 "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8 stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 4 i forslag til Lokalplan nr. 418.

Generelt knytter de mulige konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til transport, den landskabelige påvirkning og forsyning.

Ved anvendelse af området til erhvervsformål vil der ske en stigning i trafikmængden, herunder tung trafik. Ved etablering af solvarmeanlæg vil transport til og fra området være i begrænset om-

Redegørelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

fang i forbindelse med drift af anlægget. Området er i forvejen ikke trafikeret, og det vurderes, at eksisterende veje omkring området kan håndtere forøgelsen.

Den landskabelige påvirkning er søgt mindsket ved at indpasse akkumuleringsstanken i landskabet ved at fastsætte bestemmelser for materiale- og farvevalg for akkumuleringsstanken. Det vurderes i øvrigt, at påvirkningen af landskabet vil være minimal set i forhold til områdets eksisterende anvendelsesmuligheder og dets sammenhæng med eksisterende erhvervsområde mod øst.

I forhold til forsyning kan lokalplanen give anledning til et tillæg til Spildevandsplan 2010-2020, men anvendelsen til solvarmeanlæg forudsætter dog ikke spildevandskloakering af området. Solvarmeanlægget forudsætter derimod nedgravning af et ledningsanlæg fra området til Lem Varmeværk øst for lokalplanområdet.

De positive konsekvenser af planernes realisering er en nedbringelse af tab af næringsstoffer til miljøet, begrænsning af udledning af drivhusgasser som CO₂, metan og lattergas samt en opvarmning i Lem med brug af en vedvarende energikilde.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, 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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Landbrugs- og Fiskeristyrelsen

Der er landbrugspligt på såvel matrikel nr. 38ap og 38n Ø. Lem by, Sdr. Lem Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugs- og Fiskeristyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Landbrugs- og Fiskeristyrelsen 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. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. 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, 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.

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.

Matr.nr. 30 ap Ø.Lem By, Sdr. Lem m.fl.

Tinglyst: 25.10.1988

Titel: Dok om luftfartshindringer mv.

Påtaleberettiget: Statens Luftfartsvæsen og Stavnings Lufthavn

Matr.nr. 30 ap Ø.Lem By, Sdr. Lem

Tinglyst: 10.08.1994

Titel: Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 38n Ø. Lem By, Sdr. Lem m. fl.

Tinglyst: 09.10.1975.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 44A, 62AB (overført som vedr. en del af 38 N)

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 38n Ø. Lem By, Sdr. Lem m. fl.

Tinglyst: 09.10.1975

Titel: Anmærkning anm. byrder, anm. hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., vedr. 44A, (overført som vedr. en del af 38 N)

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Matr.nr. 38n Ø. Lem By, Sdr. Lem m. fl.

Tinglyst: 25.10.1988

Titel: Dok om luftfartshindringer mv.

Redegørelse

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

Påtaleberettiget: Statens Luftfartsvæsen og Stavnings Lufthavn

Matr.nr. 38n Ø. Lem By, Sdr. Lem m. fl.

Tinglyst: 23.02.1999

Titel: Landbrug uden bolig vedr. 83A, 36A, 38N, 40DQ, 40E, 40AH, 40DE, 40DR, 41D

Påtaleberettiget: Jordbrugskommissionen for Ringkøbing

Ingen servitutter ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:6000.

Indledning

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (BEK nr. 1529 af 23. november 2015), 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1. at området kan anvendes til erhvervsformål
- 1.2. at der kan etableres solvarmeanlæg inden for lokalplanområdet
- 1.3. at ny bebyggelse gives et ensartet udseende med hensyn til farvevalg og materialer inden for lokalplanområdet som helhed
- 1.4. at fastlægge bestemmelser for skiltning
- 1.5. at vejadgang til lokalplanområdet sker fra Stauningvej.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr.nr. 38ap Ø. Lem by, Sdr. Lem, og del af matr.nr. 38n Ø. Lem by, Sdr. Lem samt alle parceller eller jordstykker, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.3. Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsformål, offentlige formål, såsom offentlige værker og forsyningsvirksomheder, herunder solvarmeanlæg.

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 4-6.

Virksomheder er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende og klasse 7 den mest miljøbelastende. Miljøklasserne indikerer hvilken form for nye virksomheder, der kan indpasses indenfor et område. Opdelingen er baseret på "Håndbog om Miljø og Planlægning", november 2004 fra Miljøministeriet.

3.2. Butikker i tilknytning til erhverv

Inden for lokalplanområdet må der etableres mindre udvalgswarebutikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Jf. § 5.2.

3.3. Administration i tilknytning til erhverv

Kontorbebyggelse må kun opføres eller indrettes til brug for den enkelte virksomhed hørende administration.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

3.4 Solvarmeanlæg

Inden for lokalplanområdet kan der etableres solvarmeanlæg med plane solvarmepaneller, CSP-anlæg og solceller. Der kan etableres teknikbygninger og andet byggeri og anlæg med tilknytning til områdets drift, herunder en akkumuleringstank og læbygninger til plejende dyr.

4. Udstykning

4.1. Udstykning til erhverv

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 2.000 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

5.2. Butiksstørrelse

Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål til salg af egne produkter, må ikke overstige 600 m² for området som helhed.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik til salg af egne produkter må maksimalt være 300 m².

5.3 Byggelinje

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning pålægges en byggelinje på 5 m fra skel som vist på kortbilag 2.

5.4 Placering af erhvervsbebyggelse

Bygninger til erhvervsformål skal placeres med facaden vinkelret på eller parallel med retningen af den vej, parcellen har adgang fra.

5.5 Bebyggelses højde

Ny bebyggelse må have en maksimal højde på 8,5 m over terræn. Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan have en større højde.

Skorstene og antenner kan opføres med en højde på op til 20 m.

Ved etablering af solvarmeanlæg kan der opføres en akkumuleringstank med en højde på op til 25 m og en diameter på maks. 20 m.

5.6 Solvarmeanlæg

Solvarmepaneller må opføres med en maksimal højde på 7,5 m.

5.7 Tekniske bygninger

Der kan opføres teknikbygninger i forbindelse med solvarmeanlæg. Bebyggelsen må opføres med en maksimal højde på 8,5 m. Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan have en højde på op til 20 m.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Facader

Bebyggelsens ydervægge må udføres i følgende materialer og kombinationer heraf:

- Fiberplader, isolering og lignende, som malede og/eller pudsede.
- Teglsten, som blank murværk, vandskuret eller pudset murværk.
- Fiberbeton og beton.
- Glasfiber og lignende.
- Stål, zink, kobber og aluminium, herunder metalliske, profilerede plader.
- Glas – både almindeligt og farvet.
- Træ og natursten

6.2. Farver på facader

Til udvendige bygningssider og tage må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

Synlige aftrækskanaler og skorstene må ikke udføres med reflekterende overflade.

Mindre tagflader og bygningsafsnit tillades dog udført som glas.

Endvidere tillades solfangere og solcelleanlæg opsat.

6.3 Farver

Facader må kun fremstå i materialernes naturlige farve eller i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

6.4. Tage

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

6.5. Solenergianlæg på bygninger

Solenergianlæg skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen.

6.6. Skiltning

På hver enkelt erhvervsejendom tillades opstillet 1 stk. fritstående skilt og 1 stk. skilt på virksomhedens facade med firmanavn og logo.

Farvebetegnelse	NCS farvekode	Eksempel
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød	S5040 - Y80R	
Engelsk okker	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå sienna	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

Ringkøbing-Skjern Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte kommunen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyt-

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

6.7. Fritstående skilte

Fritstående skilte må have et samlet skilteareal på indtil 3,5 m². Vandret stående skilte må udføres med en højde på max. 1,5 m og lodret stående med en højde på max. 5 m.

telseslovens § 21, hvorefter der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

6.8. Skilte på facader

Skilte på facader skal underordne sig og være i harmoni med bygningsfacaden. Skilte må ikke placeres over skæringen mellem facade og tagflade.

Skilte og lysinstallationer i forbindelse med skiltning må kun opsættes på facader mod den vej, hvorfra ejendommen har adgang.

Såvel lysstyrke som lysmængde skal begrænses i forbindelse med skiltning og må aldrig være blændende eller skabe unødige reflekser i omgivelserne.

6.9. Markiser

Ved opsætning af faste markiser skal sådanne tilpasses bygningens arkitektur.

6.10. Antenner

Udendørs antenner til radio- og TV-modtagelse skal placeres bag facadebebyggelse.

7. Ubebyggede arealer

7.1. Opholdsareal i tilknytning til erhverv

Ved opførelse af erhvervsbebyggelse skal der i tilknytning til bebyggelsen udlægges et opholdsareal på minimum 15% af det samlede bruttoetageareal for ejendommen.

Opholdsarealerne skal være på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller på et tagareal eller delvis tilvejebringes på større altaner.

Opholdsarealer for virksomhedens ansatte skal være anvendelige og etableres på solvendte arealer.

7.2. Hegn i skel

Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn.

7.3. Øvrig hegn

Øvrig hegn på egen grund skal etableres enten som et fast hegn (plankeværk, murværk eller lignende), som trådhegn eller som jordvold. Hegning tillades i en højde på indtil 3 m.

Hvor hegning udføres som jordvold skal volden beplantes.

7.4 Udendørs oplag

Udendørs oplag i forbindelse med erhverv må

kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

7.5 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer.

7.6. Belysning

Belysning af interne veje, stier og parkeringsarealer samt opholdsarealer må kun udføres som sti- og parkarmatur.

Anden udendørs belysning må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

7.7. Befæstelse

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

7.8. Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m inden for en afstand af 2 m fra skel. Der kan dog etableres jordvolde inden for lokalplanområdets afgrænsning, jf. § 7.3.

Der må foretages den terrænregulering, der er nødvendig for solvarmeanlæggets etablering og drift.

Der må foretages den terrænregulering, der er nødvendig for at hindre afledning af regnvand og overfladevand til naboarealer.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgang skal ske ad Stauningvej, hvor der kan etableres 1 eller flere vejadgange.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.2. Veje ved erhverv

Ved etablering af erhverv skal veje udlægges med en bredde på 13 m og en kørebanebredde på mindst 7 m.

Veje anlægges med fast belægning.

8.3. Veje ved solvarmeanlæg

Interne serviceveje til solvarmeanlæg kan befæstes med grus eller anlægges som græsareal.

8.4 Parkering

Etablering af parkeringspladser skal som udgangspunkt ske efter bestemmelser i de til enhver tid gældende "Retningslinjer for anlæg af parkeringspladser i Ringkøbing-Skjern Kommu-

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

ne", pt. minimum:

- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsareal,
- 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² lagerareal
- 1 p-plads pr. påbegyndt 30 m² salgsareal

Der stilles ikke krav til udlæg af parkeringspladser ved anvendelse af areal til solvarmeanlæg.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger

Ledninger og kabler skal fremføres under terræn.

9.2. Spildevand

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

9.3. Varmeforsyning

Ny bebyggelse til erhvervsformål 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 lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

10. Miljø

10.1. Miljøklasser

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 4-6.

10.2. Støj fra erhverv

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger 30 dB(A) fra kl. 07.⁰⁰ til kl. 22.⁰⁰ og 25 dB(A) fra kl. 22.⁰⁰ til kl. 07.⁰⁰, målt i boligen.

Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelsen til nedrivnings- og renoveringsarbejder kan der blive stillet krav til de foranstaltninger, der skal foretages til forebyggelse eller afhjælpning af forurening eller gener for omgivelserne.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den for anvendelsen nødvendige forsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger

12.2. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 8.4.

12.3. Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens § 7.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Lokalplan 02.027

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 418 ophæves lokalplan 02.027 for et område til erhvervsformål ved Stauningvej, Smed Hansens Vej og Vennervej i Lem, for det område, der er omfattet af lokalplan 418.

14. Servitutter

Ingen bestemmelser.

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

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 indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensationsmuligheder

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.

Overtagelsespligt

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem

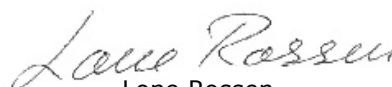
Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 8. august 2017.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen

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 3. oktober 2017.



Ole Kamp

Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Lone Rossen

Fagchef for Land, By og Kultur

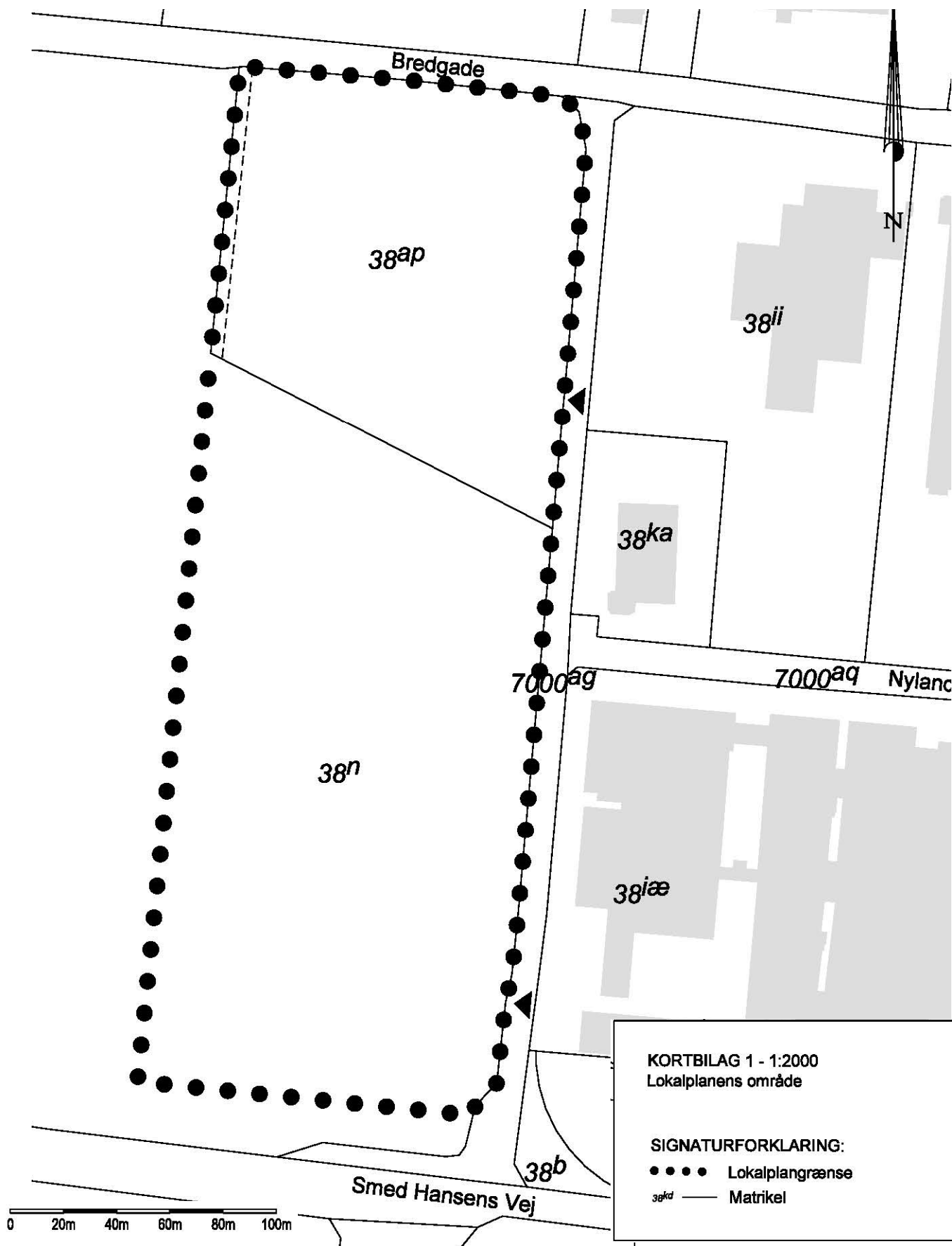
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 6. oktober 2017.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i PlansystemDK.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem



Fremtidige forhold: Bilag 2

Lokalplan nr. 418

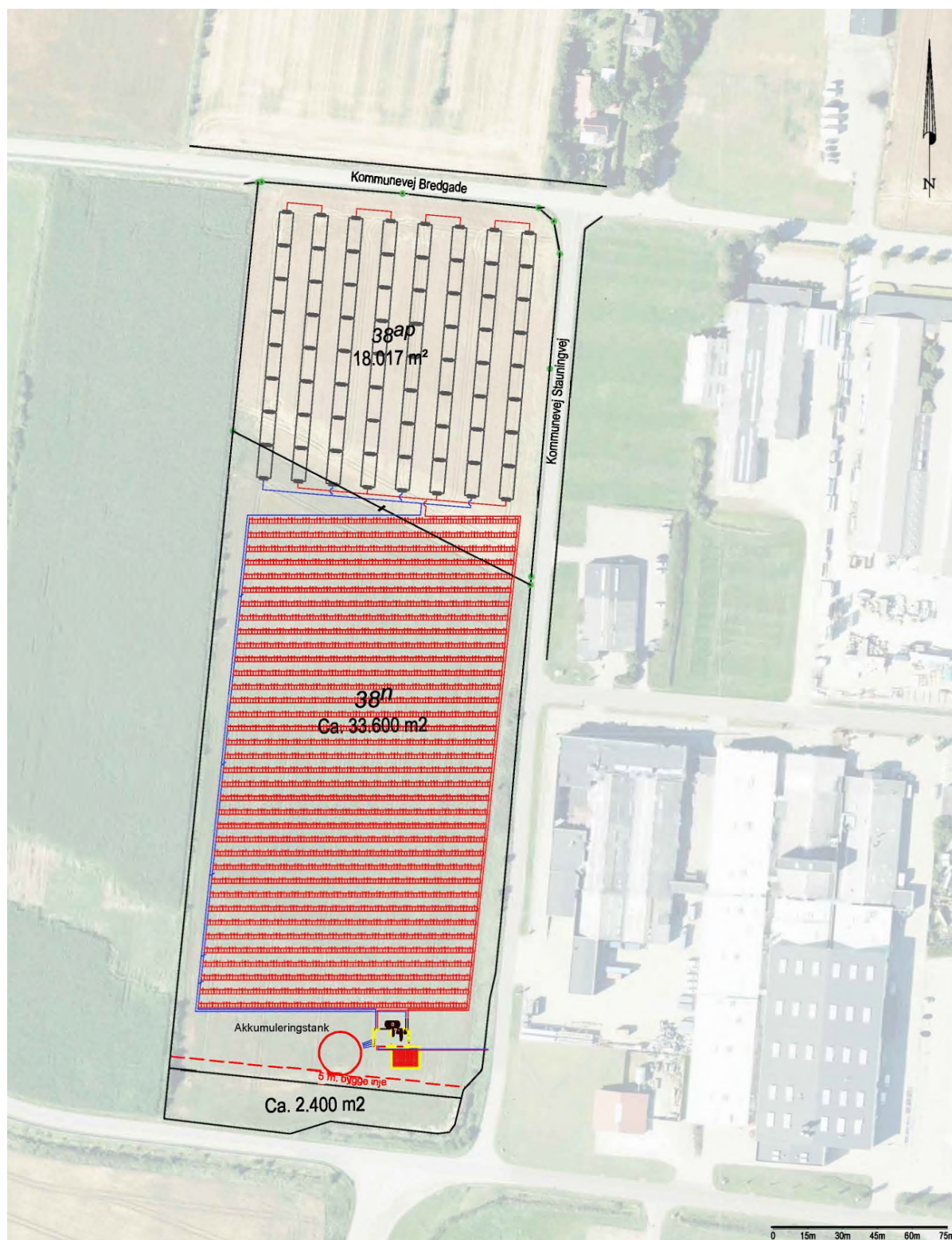
Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem



Illustrationsplan: Bilag 3

Lokalplan nr. 418

Erhvervsformål og solvarmeanlæg, Stauningvej, Lem



Screening

af Forslag til Lokalplan nr. 418 for et område
til erhvervsformål og solvarmeanlæg ved
Stauningvej, Lem

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)



Ringkøbing-Skjern Kommune

22. maj 2017



Ringkøbing-Skjern Kommune

Hvad er en screening af planforslag efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)?

Folketinget har vedtaget Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LOV nr. 425 af 18/05/2016

§ 8 stk. 1 fastlægger, at alle fysiske planer skal indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

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

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening

For at fastlægge om en plan kan få væsentlig indvirkning på miljøet skal kommunen foretage en såkaldt screening jf. lovens § 8, stk. 2. De kriterier, der skal anvendes ved screeningen fremgår af lovens bilag 3, jf. § 10. Kriterierne er indarbejdet i nedenstående tjekliste, som benyttes ved screeningen.

Høring af berørte myndigheder

Andre myndigheder, hvis område berøres af et planforslag, skal høres inden kommunen kan afgøre, om der skal gennemføres en miljøvurdering jf. lovens § 32, stk. 1, nr. 1.

Samlet vurdering af screening

Tjeklistens resultat sammenfattes i en samlet vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Heri er der taget højde for svarene indkommet fra berørte myndigheder.

Resultater screening i, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering, skal beslutningen offentliggøres med en begrundelse for afgørelsen.

Miljøvurdering

Resultater screening i, at planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal planforslaget enten indeholde eller ledsages af en miljørapport.

I miljørapporten vurderes planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Omfattes planen af kravet om miljøvurdering, skal relevante myndigheder inddrages for at få fastlagt omfanget og detaljeringsgraden af miljørapporten.

Screening af Lokalplan nr. 418

Beskrivelse af planen¹

Projektet omfatter et erhvervsområde med mulighed for etablering af solvarmeanlæg på matr.nr. 38ap Ø. Lem, Sdr. Lem og del af matr.nr. 38n smst. Området udgør et samlet areal på ca. 5,2 ha. Lokalplan udlægger området til erhvervsformål og visse offentlige formål, såsom offentlige værker og forsyningsvirksomheder, herunder et solvarmeanlæg. Til solvarmeanlægget hører transmissionsanlæg, som leder varmt vand til Lem Varmeværk øst for lokalplanområdet. Ledningstracéet placeres langs Smed Hansens Vej.

Er der obligatorisk miljøvurderingspligt?			
I dette skema foretages en vurdering af planen/planerne i forhold til lovens § 8, stk. 1.			
Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 2	Ja	Nej	Bemærkninger
Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt (§ 8, stk. 1, nr. 2)		x	Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde Natura2000 område nr. 43 Ringkøbing Fjord, Natura 2000 habitatområde nr. 62 Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen og Ramsar område nr. 2 Ringkøbing Fjord er ca. 3,5 km. Derfor vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke de internationale naturbeskyttelsesområder i væsentlig negativ grad alene pga. afstanden til beskyttelsesområderne og lokalplanens begrænsede størrelse og karakter.
Kan planen beskadige eller ødelægge yngle- eller rastekområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier?		x	Området anvendes i dag til jordbrugsformål, og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rastekområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.
Vurdering af planen iht. lovens § 8, stk. 1, nr. 1 og 3	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?	x		Nærværende lokalplan omhandler fysisk planlægning og sætter rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter omfattet af bilag 2, pkt. 3 a og b.

¹ Når der i det videre i skemaerne står planen, menes der plan i bred forstand. Det kan f.eks. både være en lokalplan, et kommuneplantillæg eller et varmeprojekt.

Hvis ja: Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder planen mindre ændringer i sådanne planer? (§ 8, stk. 2, nr. 1)	x		Nærværende lokalplan fastlægger alene anvendelsen af et mindre område i Lem by. Området er allerede lokalplanlagt til erhvervsformål, jf. lokalplan 02.027. Lokalplanen åbner mulighed for at anvende området til solvarmeanlæg ud over eksisterende planlagte anvendelsesmuligheder som erhvervsområde. Der vurderes at være tale om en plan på lokalt niveau, hvorfor der skal gennemføres screening. Denne fremgår nedenfor.
Hvis nej: Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan planen forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2)	x		Planforslaget fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser. Hvorvidt planen kan forventes at medføre væsentlig indvirkning på miljøet vurderes nedenfor.

Screening af planen					
Nedenfor gennemføres en screening af planen for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 2.					
Har planen væsentlig indvirkning på miljøet?	JA			NEJ	POS
Risikovurdering	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
GRUNDVAND					
Indebærer planen risiko for indvirkninger på grundvandsressourcens kvalitet og omfang?				x	
Bemærkninger: Lokalplanområdet ligger uden for områder med drikkevandsinteresser, indsatsområder og følsomme indvindingsområder. Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6, som ikke giver anledning til risiko for negativ påvirkning af grundvandet. Ved etablering af solvarmeanlæg anvendes glykol i anlægget som varmetransporterende medie. Risiko for udslip heraf anses som værende meget begrænset, idet glykol håndteres i lukket rørsystem og ikke opbevares på anlægget.					
OVERFLADEVAND	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for væsentlig forøgelse af udledning af overfladevand? (fra p-arealer, udendørsproduktionsarealer, etc.)				x	
Bemærkninger: Regnvand skal forsinkes eller nedsives indenfor lokalplanområdet.					
JORD	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Er der risiko for konflikt med kendte jordforureninger i området eller tilstødende arealer?				x	
Bemærkninger: Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet er nærområdet områdeklassificeret med krav om analyser. Der er endvidere kortlagt jordforurening inden for vidensniveau 1 mod øst, dog ikke i direkte tilknytning til lokalplanområdet.					
LUFT	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for uhensigtsmæssig placering af luftforurenende aktiviteter?				x	
Hvis der er luft-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?				x	
Bemærkninger: Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6 med mulighed for etablering af et solvarmeanlæg, som ikke giver anledning til risiko for luftforurening.					
LUFT-GENER	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for en uhensigtsmæssig placering af lugt-forurenende aktiviteter?				x	
Hvis der er lugt-forurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?				x	
Bemærkninger: Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6 med mulighed for etablering af et solvarmeanlæg, som ikke giver anledning til risiko for lugtgener.					

STØJ-GENER	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for en u hensigtsmæssig placering af støj-forurenende aktiviteter?				x	
Hvis der er støjforurenende aktiviteter i området, har disse så indflydelse på planen?				x	
<i>Bemærkninger:</i> Området udlægges til erhverv med mulighed for etablering af virksomheder indenfor miljøklasse 4-6 med mulighed for etablering af et solvarmeanlæg, som ikke giver anledning til risiko for støjgener. Der er ingen støjfølsomme anvendelser, herunder boliger, i nærområdet. Midlertidig støj må forventes i forbindelse med anlægsfasen.					
TRANSPORT	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indebærer planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger i art og mængde af transport? (Luftforurening, ressourceforbrug og klima)	X				
Har art og mængde af transport i området betydning for planen?	X				
<i>Bemærkninger:</i> Lokalplanen udlægger området til erhverv med mulighed for etablering af solvarmeanlæg. Ved anvendelse af området til erhvervsformål (miljøklasse 4-6) vil der ske en stigning i trafikmængden, herunder tung trafik. Området er i forvejen ikke trafikeret og det vurderes, at eksisterende veje omkring området kan håndtere forøgelsen. Ved etablering af solvarmeanlæg vil transport til og fra området være i begrænset omfang i forbindelse med drift af anlægget. Midlertidig stigning af trafikmængde, herunder tung trafik, må forventes i forbindelse med anlægsfasen.					
FORSYNING	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for at udlægge et område uden miljørigtig forsyning af el, varme, vand og kloak?	x				
<i>Bemærkninger:</i> Området er ikke kloakeret. Kloaktilslutning skal godkendes af Ringkøbing-Skjern Kommune. Ved ny- og omlægning af kloak skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvorefter området separatkloakeres. Anvendelsen til solvarmeanlæg forudsætter dog ikke kloakering af lokalplanområdet. Til solvarmeanlægget hører transmissionsanlæg, som leder varmt vand til Lem Varmeværk øst for lokalplanområdet. Ledningstracéet placeres langs Smed Hansens Vej.					
DYRE OG PLANTELIV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr? (ex. spredningskorridorer og faunapassager)				x	
<i>Bemærkninger:</i> Området anvendes i dag som dyrket landbrugsareal og der vurderes ikke at være risiko på negativ påvirkning af dyre- og planteliv.					
BY-MILJØ / ÅBEN LAND	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bymiljø/ åben land?	x				
<i>Bemærkninger:</i> Lokalplanen åbner mulighed for etablering af et solfangerareal på ca. 16.500 m ² i en højde på maks. 7,5 m med tilhørende akkumuleringsstank med en højde på maks. 25 m og en diameter på maks. 20 m. Akkumuleringsstanken vil igennem materiale- og farvevalg blive tilpasset omgivelserne. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde og er allerede udlagt til erhvervsformål med mulighed for at opføre erhvervsbebyggelse i en højde på op til 8,5 m eller op til 20 m efter en konkret ansøgning. Solvarmepanelerne kan give anledning til reflekser. Området ligger ikke i nærheden af boligbebyggelse eller større veje. Området er ikke udpeget som bevaringsværdigt landskab. Endvidere ligger området i tilknytning til et eksisterende erhvervsområde. Det vurderes derfor, at eventuelle refleksioner ikke vil være til væsentlig gene for omgivelserne.					
BOLIG-MILJØ	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende bolig-miljø?				x	
<i>Bemærkninger:</i> Der er ikke boliger inden for lokalplanens nærområde. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde og er allerede lokalplanlagt til erhvervsformål.					
KULTURLIV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af det eksisterende kulturliv?		x			
<i>Bemærkninger:</i> Hvis der skal terrænreguleres vil ArkVest foreslå, at området forundersøges med søgegrøfter, for at de kan udarbejde en gældende udtalelse for området (2017-0056).					



FRITIDSLIV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende fritidsliv?				x	
<i>Bemærkninger:</i> Lokalplanområdet ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde uden relation til fritidsaktiviteter og er allerede lokalplanlagt til erhvervsformål.					
KULTURARV, ARKITEKTONISK/ARKÆOLOGISK ARV	Lille	Middel	Stor	Nej	Positiv
Indeholder planen risiko for væsentlige ændringer eller påvirkninger af de eksisterende forhold?				x	
<i>Bemærkninger:</i> Lokalplanområdet ligger i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde og er allerede lokalplanlagt til erhvervsformål.					

Høring af berørte myndigheder

Nedenstående vurderes at være berørte myndigheder foruden Ringkøbing-Skjern Kommune selv:

- Ingen

Samlet vurdering af screeningene

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanen i henhold til ovenstående screeningsskema.

Generelt knytter de mulige konsekvenser af planernes realisering knytter sig hovedsageligt til transport, den landskabelige påvirkning og forsyning.

Ved anvendelse af området til erhvervsformål vil der ske en stigning i trafikmængden, herunder tung trafik. Ved etablering af solvarmeanlæg vil transport til og fra området være i begrænset omfang i forbindelse med drift af anlægget. Området er i forvejen ikke trafikeret, og det vurderes, at eksisterende veje omkring området kan håndtere forøgelsen.

Den landskabelige påvirkning er søgt mindsket ved at indpasse akkumuleringsstanken i landskabet ved at fastsætte bestemmelser for materiale- og farvevalg for akkumuleringsstanken. Det vurderes i øvrigt, at påvirkningen af landskabet vil være minimal set i forhold til områdets eksisterende anvendelsesmuligheder og dets sammenhæng med eksisterende erhvervsområde mod øst.

I forhold til forsyning kan lokalplanen give anledning til et tillæg til Spildevandsplan 2010-2020, men anvendelsen til solvarmeanlæg forudsætter dog ikke spildevandskloakering af området. Solvarmeanlægget forudsætter derimod nedgravning af et ledningsanlæg fra området til Lem Varmeværk øst for lokalplanområdet.

De positive konsekvenser af planernes realisering er en nedbringelse af tab af næringsstoffer til miljøet, begrænsning af udledning af drivhusgasser som CO₂, metan og lattergas samt en opvarmning i Lem med brug af en vedvarende energikilde.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlig indvirkninger på miljøet.

Der træffes derfor med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgø-

relse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planen efter lovens § 8, stk. 1.

Offentliggørelse

Kommunens afgørelse annonceres samtidig med annonceringen af planforslagets vedtagelse og fremlæggelse til offentlig debat.