

# Lokalplan nr. 429

for et område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Troldhede

og

Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2029



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune eller @Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

9. oktober 2018



Ringkøbing-Skjern Kommune

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørcentret A/S  
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

**Lokalplan nr. 429 er offentliggjort fra 18. juni til og med 27. august 2018**

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Smed Sørensens Vej 1  
6950 Ringkøbing  
[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)  
Planlægger: Morten Lund Nielsen, tlf. 9974 9974 1364

Forsidebilledet viser lokalplanområdet.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Troldhede



### Vejledning

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

### Redegørelse

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

### Planbestemmelser

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

Matrikelkort .....	Bilag 1
Fremtidig arealanvendelse .....	Bilag 2
Oversigtsforhold .....	Bilag 3
Tillæg nr. 8, Ringkøbing-Skjern 2017-2029 .....	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.

**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 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 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.

### Kommuneplantillæg nr. 8

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 nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede



*Lokalplanområdets placering.*

### Lokalplanens baggrund og formål

Planforslaget er udarbejdet for at give Trolldhede Varmeværk mulighed for at etablere dels et nyt varmeproducerende anlæg og dels etablere et solfangeranlæg.

Solfangeranlægget er i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes vision om at blive selvforsynende med alternativ energi inden 2030. Et af de midler der peges på bl.a. i kommuneplanstrategien er udnyttelse af solvarme.

Ideen til projektet er udsprunget af Trolldhede Varmeværks aktuelt høje varmepriser, som har

gjort det attraktivt at etablere et varmeproducerende anlæg samt et solvarmeanlæg. Varmeforsyningsloven giver Trolldhede Varmeværk mulighed for at etablere et anlæg på under 1 MW. Solvarmeanlægget kan medregnes som energibesparelser det første år.

Teknik- og Miljøudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 3. oktober 2017, at der kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område til Teknisk anlæg (forsyningslæg).

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet henligger i øjeblikket som landbrugsjord, der dyrkes og er omfattet af landbrugspligt.

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Trolldhede. Hovedparten af området er udlagt til erhvervsformål, idet området er omfattet af rammebestemmelser for kommuneplanramme 50er013 samt kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Mod nord afgrænses området af Gåsdalvej og erhvervsvirksomhederne nord for vejen. Mod øst afgrænses området af bygningerne og have fra den landbrugsejendom, som afgiver arealerne til lokalplanområdet. Mod syd afgrænses området af Blichersgade. Mod vest er området afgrænset af det åbne land, som kan anvendes til erhvervsformål i henhold til kommuneplanen.



Området set fra vest.

### Lokalplanområdets omgivelser

Nord for lokalplanområdet findes et eksisterende erhvervsområde. Mod øst og syd findes eksisterende beboelse i Trolldhede. Områdets sydvestlige hjørne støder op til en pumpestation til spildevand mv. Mod vest er der åbne landbrugsarealer som er i almindelig landbrugsdrift.

### Lokalplanens indhold

#### Disponering

Lokalplanen opdeles i 2 delområder. Område I kan benyttes til opførelse af varmeproducerende anlæg, herunder skorsten. Endvidere gives mulighed for de nødvendige tankanlæg og teknikbygninger i tilknytning til solfangeranlægget.

Område II kan benyttes til solfangeranlæg.



Eksempel på solfangere

#### Anvendelse

Den sydlige del af området anvendes alene til solfangeranlæg. Der forventes opsat solfangere med et samlet overfladeareal på op til 3000 m<sup>2</sup>. Disse vil blive placeret på lave fundamenter, således at de, når den afskærmende beplantning er vokset til, ikke vil være synlige fra omgivelserne. Højden for disse vil typisk ikke overstige 4 m. Solfangerne placeres på rækker, som er sydvendt og opstilles i en vinkel på 45 grader i forhold til vandret. Afstanden mellem rækkerne tilpasses, således at der ikke skygges mellem de enkelte rækker.

#### Bebyggelse

Den nordlige del af området anvendes til den nødvendige bebyggelse. Bebyggelsen vil bestå af et kedelhus på ca. 250 m<sup>2</sup>, brændselsgrube på ca. 70 m<sup>2</sup>, en mindre askecontainer og en skorsten. Herudover vil der skulle opføres en akkumuleringskøle tank til varmt vand fra solfangeranlægget.

#### Trafik og adgangsforhold

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gåsdalvej. Placering af overkørsel er ikke endeligt fastlagt i lokalplanen, men af bilag 3 fremgår at der vil være gode oversigtsforhold uanset hvor overkørsel placeres.

Trafikken til lokalplanområdet vil være begrænset, idet der i fyringssæsonen typisk vil køre 1-3 lastvogne med anhænger med flis til værket hver uge. Herudover vil der være en meget begrænset trafik i forbindelse med den daglige drift i form af tilsyn mv.

#### Landskab og beplantning

Der etableres beplantningsbælter omkring området som afskærmning og for at give det et grønt præg. Beplantningsbælterne omkring solfangeranlægget beskæres til en højde, således at de ikke

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 429

### Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

---

skygger for solen, og dermed forringer udbyttet af anlægget. Beplantningsbælterne kan suppleres med et trådhegn.

De ubebyggede arealer ved solfangeranlægget skal fremstå som åbne græsarealer eventuelt med enkelte lave buske.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Der er inden for området ikke registreret fredninger eller andre arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Der er ikke bevaringsværdige bygninger inden for området ligesom der ikke er kulturmiljøværdier i området.

#### Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 50er013, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet rammebestemmelserne giver mulighed for erhvervsbyggeri, men ikke tekniske anlæg.

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

Kommuneplantillæg nr.8 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

#### Trolldhede kirke

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kirkezone III for Trolldhede Kirke, hvor det skal tilstræbes at undgå bebyggelse over 12.5 meters højde.

Lokalplanen tillader at der opføres en skosten i en højde op til 25 m. Mellem kirke og lokalplanområdet er der bymæssig bebyggelse. Afstanden fra kirken til byggefeltet i lokalplanen er ca. 430 m. Den bymæssige bebyggelse, herunder beplantning mv. betyder at en skorsten på 25 m ikke vil være synbar fra Trolldhede kirke.

#### Skatteforhold

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkomende 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2018 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomsskatten i 2020.

### Miljøforhold

#### Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

#### Grundvand

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

#### Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt til separat kloakering. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

#### Renovation

Renovation for erhverv

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Dette skal sikres i bestemmelserne.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune. Dette skal sikres i bestemmelserne.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-

---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

---

Skjern Kommune. Dette skal sikres i bestemmelse.

### Reflekser

Solfangerne vil blive antirefleksbehandlet således at der ikke forekommer generende reflekser fra anlægget.

### 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, fordi 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 absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforsløb 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. arkæologisk 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](http://www.arkvest.dk).

### Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 2, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes:

1. at være omfattet af lovens bilag 1 og 2,
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 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, 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 § 8, stk. 2.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som Bilag 6 i forslag til Lokalplan nr. 429.

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

#### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra en Praktiserende Landinspektør, som afgiver erklæring om at arealet er omfattet af en lokalplan, jf. landbrugslovens §6.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom



---

# Redegørelse

## Lokalplan nr. 429

### Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Troldhede

---

på, at 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.

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede



Lokalplanområdets afgrænsning.

### 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 Plandata.dk.  
Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margin.

*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 margin – 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 nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Troldhede

---

### 1. Formål

Lokalplanens formål er:

at sikre områdets anvendelse til teknisk anlæg i form af varmeproducerende anlæg, samt etablering af solfangeranlæg.

at sikre etablering af skærmende beplantning.

at sikre, at området får en grønt præg.

at sikre vejadgang til/fra Gåsdalvej

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Del af matr. nr. 1bd Vium Krog, Nr. Vium, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2. Opdeling i delområder

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

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på Bilag 1, til byzone.

*Følgende arealer overføres til byzone:*

*ejerlav: Vium Kro, Nr. Vium*

*- matr. nr. 1bd: ca. 10.000 m<sup>2</sup>*

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1. Delområde I og II

Der skal i begge områder etableres beplantningsbælte som vist på bilag 3.

#### 3.2. Delområde I

Teknisk anlæg i form af varmeproducerende anlægs, samt bebyggelse og akkumuleringstank-anlæg i tilknytning til solfangeranlæg.

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

---

### 3.3. Delområde II

Tekniske anlæg i form af solfangeranlæg.

## 4. Udstykning

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 800 m<sup>2</sup>.

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1. Delområde I

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på bilag 3.

Bebygget areal til teknikbygninger, akkumuleringsstankanlæg m.m. indenfor byggefeltet må maksimalt udgøre 500 m<sup>2</sup>

### 5.2. Delområde II

I området må der alene opføres solfangeranlæg.

### 5.3. Bygningshøjde, delområde I

Bygningshøjde maks. 12 m, målt fra et niveau-plan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

Skorsten kan udføres med en maksimal højde på 25 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1. Bygninger

Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer på facader og tage, dog må der opsættes solfangere og solceller.

Solfangere og solcelleanlæg på facader og tage skal indpasses i bygningens arkitektur og om muligt indbygges i bygningskonstruktionen. Glansværdien må max. være 30% og refleksionsværdien max. 2,5%.

Tankanlægget skal holdes i afdæmpede grålige farver skiftende fra mørk ved jorden og lysere ved toppen.

### 6.2. Skilte

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 429

### Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Troldhede

---

og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.

#### **6.3. Solfangere, delområde II**

Solfangerne skal antirefleksbehandles.

## **7. Ubebyggede arealer**

#### **7.1. Beplantningsbælter**

Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på Bilag 3.

Beplantningen skal udføres fortrinsvis af løvfældende træer og buske, som ikke må beskæres til en lavere højde end 2.0 m.

#### **7.2. Oplag og lign., delområde I**

Udendørs oplagspladser og lignende, herunder containere til affaldshåndtering, skal afgrænses af levende hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendommen.

Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side.

#### **7.3. Ubebyggede arealer, delområde II**

Arealer, der ikke benyttes til anlæg, bebyggelse eller parkering skal fremstå åbne som græsklædte arealer evt. med lave buske eller anden beplantning.

## **8. Veje, stier og parkering**

#### **8.1. Vejadgang**

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Gåsdalvej, hvorfra der alene må etableres én overkørsel.

*Der skal søges en ny overkørselstilladelse ved vejmyndigheden. I tilladelsen vil der blive stillet krav til udformning. Tilladelsen skal foreligge, inden andre anlægsarbejder kan påbegyndes.*

#### **8.2. Parkering**

Der skal anlægges min. 5 parkeringspladser i forbindelse med byggeri i delområde I.

## **9. Tekniske anlæg**

#### **9.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

#### **9.2. Kloakering, delområde I**

Ny bebyggelse skal tilsluttes det separatkloakerede spildevandsnet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

*Regnvand vil blive nedsivet på egen grund*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

---

### 10. Miljø

#### 10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 3-5.

#### 10.2. Støj fra erhverv

Virksomheder skal overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser ved naboskel.

#### 10.3. Fast belægning, delområde II

På områder, hvor der kan være risiko for spild af forurenende stoffer, skal der etableres tæt belægning med mulighed for opsamling af regnvand.

### 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

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

#### 12.2. Kloakering

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

#### 12.2. Beplantningsbælter

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningsbælter er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.1.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter ophæves*

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

### 15. Retsvirkninger

#### *Midlertidige retsvirkninger*

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

*Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.*

---

# Planbestemmelser

## Lokalplan nr. 429

### Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

---

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.

#### *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.

#### *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.

*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 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.*

*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.*

---

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

---

### Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes økonomiudvalget i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 5. juni 2018.

Hans Østergaard  
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen  
Kommunaldirektør



### Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 9. oktober 2018.

Hans Østergaard  
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen  
Kommunaldirektør



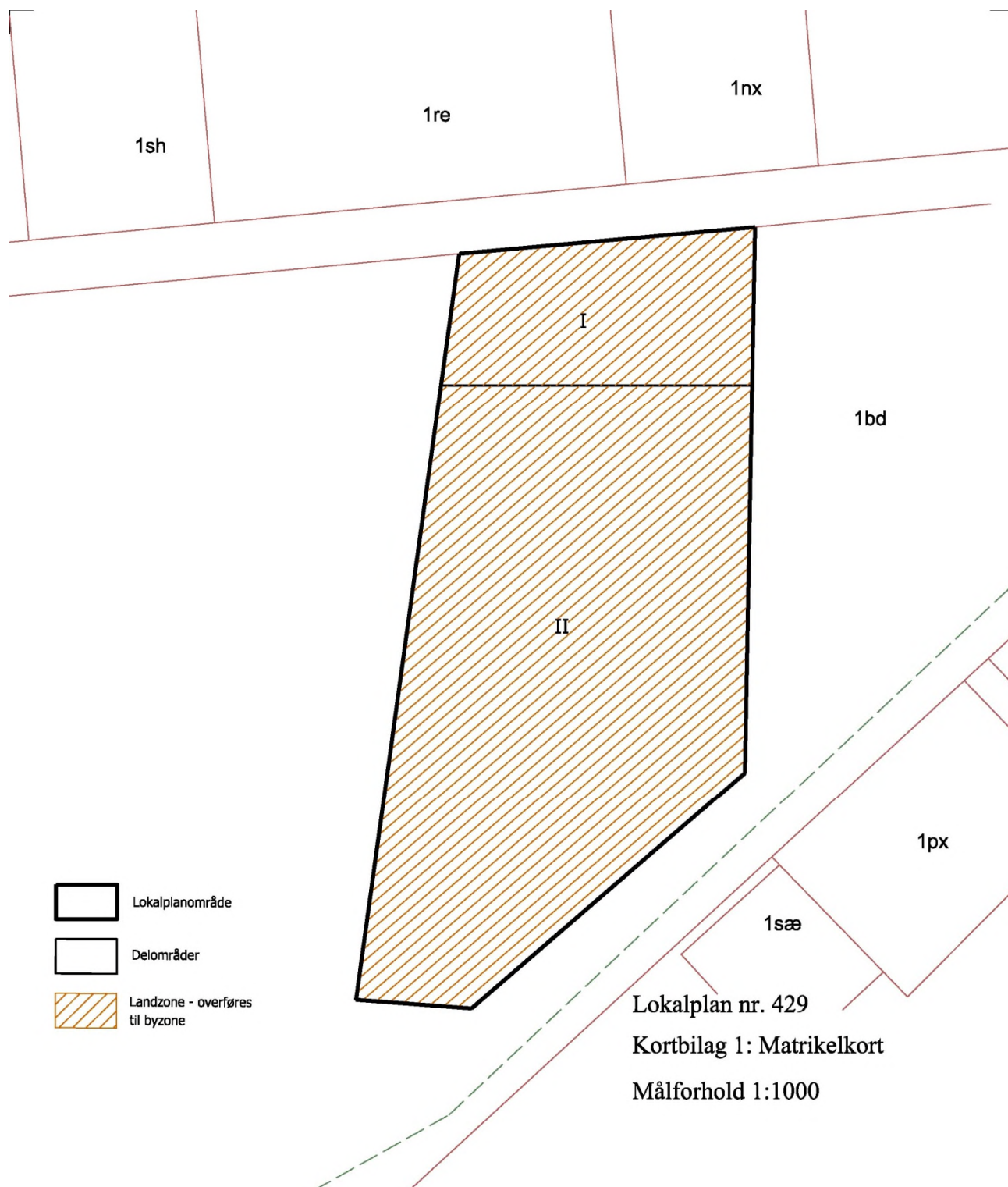
### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 5. november 2018.  
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.

# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 429

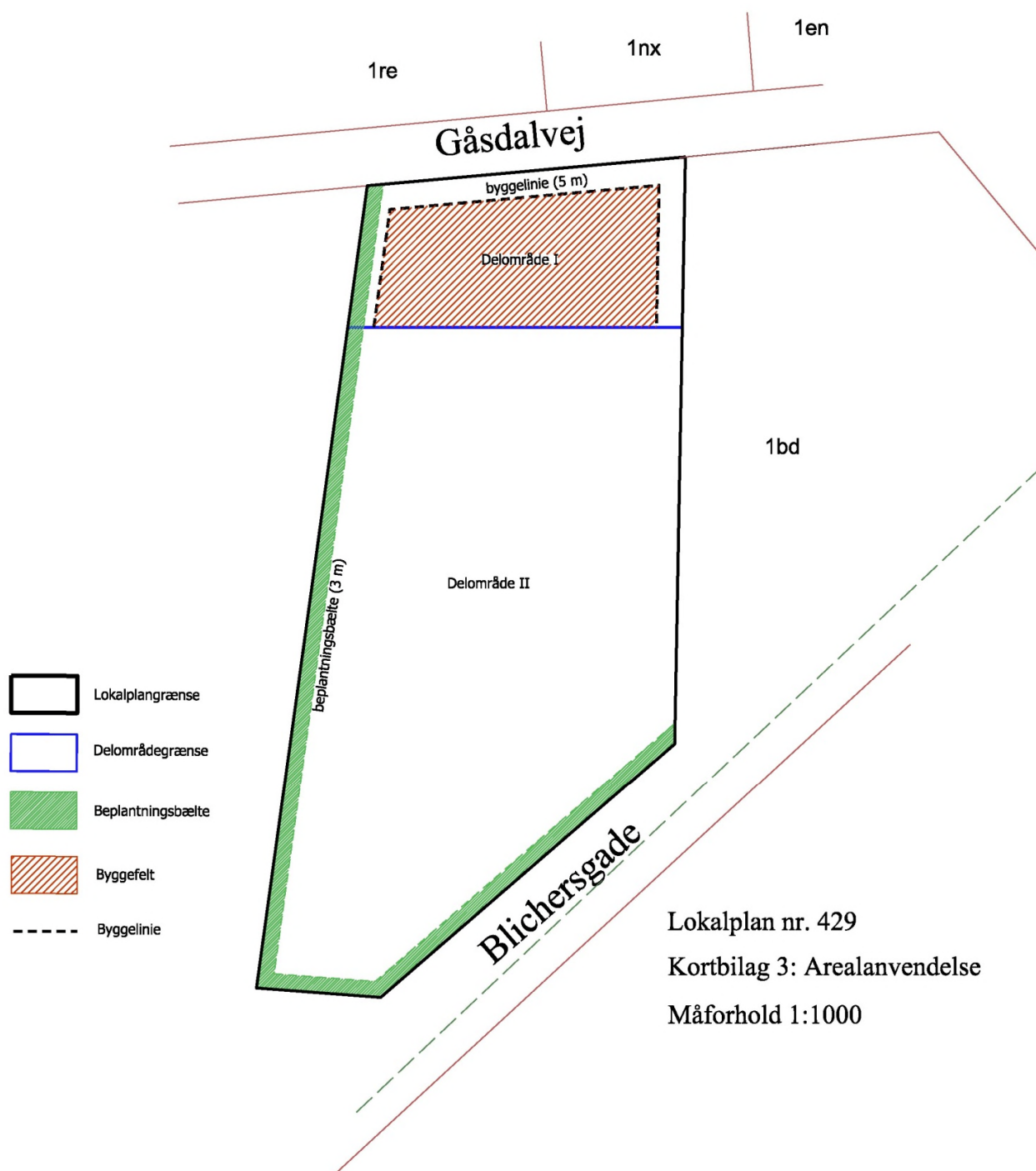
Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Troldhede



# Arealanvendelse: Bilag 2

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede





# Arealanvendelse: Bilag 3

## Lokalplan nr. 429

Område til forsyningsanlæg ved Gåsdalvej, Trolldhede

