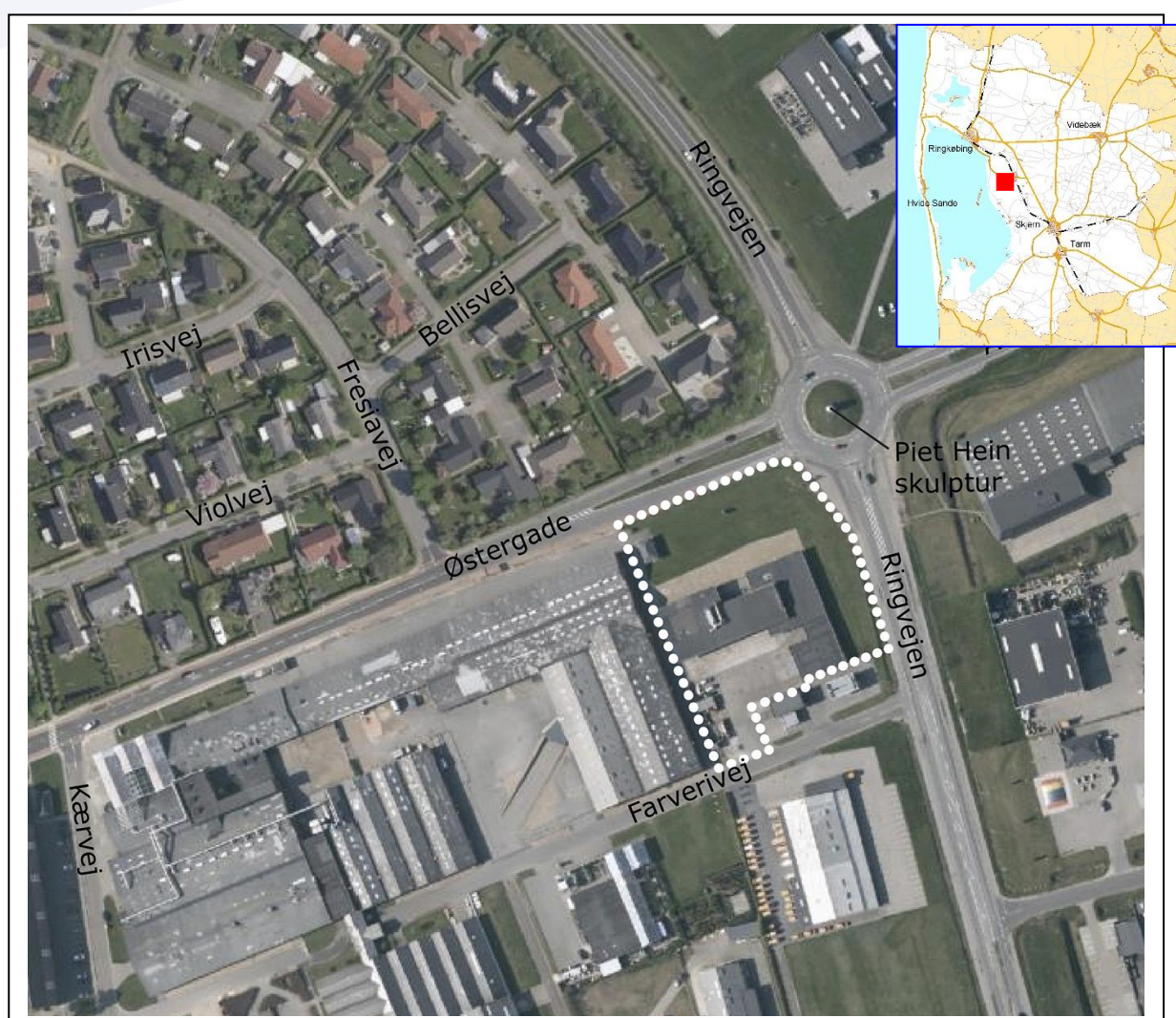


Lokalplan nr. 436

for udvidelse af aflastningsområde ved Østergade i Skjern



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

Ringkøbing-Skjern Kommune

19. februar 2019



Ringkøbing-Skjern Kommune

www.rksk.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Årstiderne Arkitekter, Part of Sweco
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 436 er vedtaget den 19. februar 2019

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing
land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Forsidebilledet viser oversigtskort over lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern



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	10
Miljøforhold	12
Miljøvurdering	13
Konklusion på screeningen	14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	14
Servitutter	15

Planbestemmelser

Indledning	16
1. Formål	17
2. Område og zonestatus	17
3. Arealanvendelse	17
4. Udstykning	18
5. Bebyggelsens placering og omfang	19
6. Bebyggelsens udseende	20
7. Ubebyggede arealer	21
8. Veje, stier og parkering	22
9. Tekniske anlæg	23
10. Miljø	23
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt	24
14. Servitutter	24
15. Retsvirkninger	24
Forslag til lokalplan	26
Endelig lokalplan	26
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	26

Matrikelkort	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse	Bilag 3
Illustrationsplan	Bilag 4
Principper for facadebearbejdning	Bilag 5
Visualisering	Bilag 6

Udbygningsaftale er vedlagt



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.

Principper for facadebearbejdning, som viser materialer, samt hvor der skal være vinduesåbninger.

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. 19

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.



Lokalplanområdets afgrænsning.
Luftfoto optaget i 2016.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen udspringer af et ønske fra en privat bygherre om at omdanne ejendommen på hjørnet af Østergade og Ringvejen i Skjern til én dagligvarebutik og én udvalgsvarebutik.

Den nye bebyggelse vil omdanne et slidt erhvervsområde til et nyt område til detailhandel, som på den ene side fremmer et varieret butiksudbud og sikrer de omkringliggende boliger let adgang til indkøb, og som på den anden side markerer indgangen til Skjern.

For at muliggøre den nye bebyggelse, har Økonomiudvalget den 6. marts 2018 besluttet, at der udarbejdes plangrundlag for et område til dagligvarebutik og udvalgsvarebutik.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etableres erhverv, dagligvarebutik, udvalgsvarebutik eller butikker der forhandler pladskrævende varegrupper med tilhørende parkeringspladser på den pågældende ejendom. Formålet er desuden at der kan etableres vejadgang fra både Farverivej og Østergade og at bebyggelsen

placeres hensigtsmæssigt og fremstår med åbne og indbydende facader.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 2u, Engsig, Skjern Jorder, og er 7.150 m² stort. Området ligger i den østlige del af Skjern lige ved indfaldsvejen til byen, og vejbetjenes i dag fra Farverivej.

Indenfor lokalplanens afgrænsning ligger Skjern Autoservice, samt bremsecenter og vaskehal. Den eksisterende bebyggelse henvender sig mod Farverivej og ligger tilbagetrukket fra Ringvejen og fra Østergade og efterlader derved et stort ubebygget område, som får området til at fremstå opløst og ikke planlagt.

Redegørelse

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern



Kig ned ad Østergade mod rundkørslen med Piet Hein skulpturen.



Lagerhotellets lange monotone facade mod Østergade



Parcelhuse nord for Østergade

Lokalplanområdets omgivelser

Området er afgrænset af Ringvejen, Østergade og Farverivej. Øst for Ringvejen ligger et aflastningsområde, hvor der er store butikker, som ikke kan rummes indenfor bymidten. Her ligger blandt andet Korsholm, Jem og Fix, Punkt 1 og T. Hansen. Nord for Arnborgvej ligger ligeledes et område til butikker, som forhandler særlig pladskrævende varegrupper, som rummer bilforhandlere og Jysk.

Ca. 500 meter længere inde af Østergade ligger Netto, og fra lokalplanområdet er der ca. 1 km til bymidten.

Nord for Østergade – lige overfor lokalplanområdet – ligger et boligområde med parcelhuse omkring Fresiavej. Boligerne ligger bagved en støjvold med beplantning og er ikke synlige fra vejen og lokalplanområdet.

Vest for lokalplanområdet ligger en stor industribygning med en meget lang facade ud mod Østergade. Bygningen har tidligere dannet ramme om Skjern Trikotage Farveri, men rummer i dag et lagerhotel.

I rundkørslen mellem Ringvejen, Arnborgvej og Østergade står en skulptur af superellipsen Ægget. Superægget, der blev opsat i 1999, er fire meter høj og fremstår i sølvbronzeret glasfiber.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger den fremtidige anvendelse af området til erhvervsområde med mulighed for dagligvarebutik og udvalgswarebutik med tilhørende parkeringspladser. Området vejbetjenes fra Østergade og Farverivej. I forbindelse med projektet etableres højre- og venstresvingsbaner på Østergade.

Anvendelse

Området bliver med lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg en del af aflastningsområdet, som i dag ligger på den anden side af Ringvejen. Planloven giver ikke mulighed for, at udvide et aflastningsområde med henblik på at give mulighed for en dagligvarebutik, hvorfor etablering af udvalgswarebutikken er en forudsætning for etablering af dagligvarebutikken. Se afsnit om "Detailhandel" s. 11.



Illustrationsplan

Området må med lokalplanens vedtagelse anvendes til erhvervsformål i form af lettere industri og

til butikker. Indenfor området må der etableres en dagligvarebutik på ikke mere end 1.200 m² og en udvalgswarebutik på 400 -500 m². Der må ligeledes etableres butikker, som forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Herudover må området anvendes til tilhørende parkeringsarealer.

Bebyggelse

Området disponeres således, at bebyggelsen placeres ud mod Ringvejen og den tilhørende parkering placeres bagved bebyggelsen.

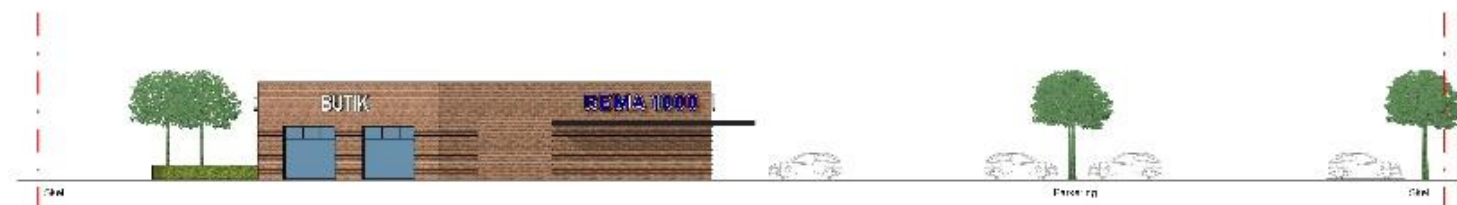
De to butikker fremstår som en samlet bebyggelse i rød/brune teglsten og med fladt tag. Be

byggelsen har hovedadgang fra parkeringspladsen. Mod Ringvejen fremstår bebyggelsen med vinduer, hvilket skyldes et ønske om at synliggøre, at der er liv i bygningen. Det nordøstlige bygningshjørne er skåret af, for derved at understrege rundkørslen og Piet Hein skulpturen.

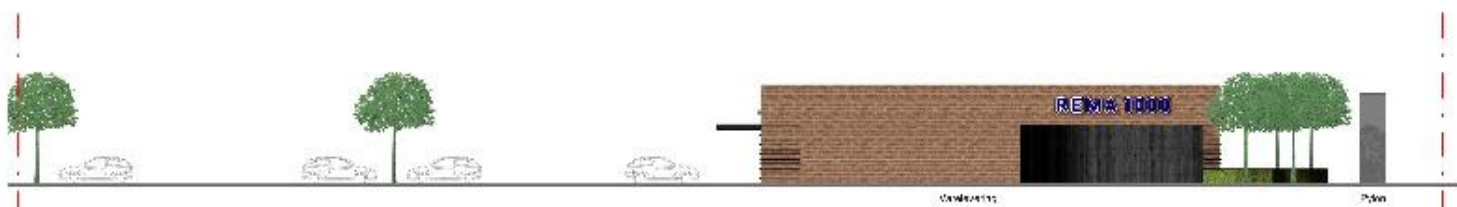
Redegørelse

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern



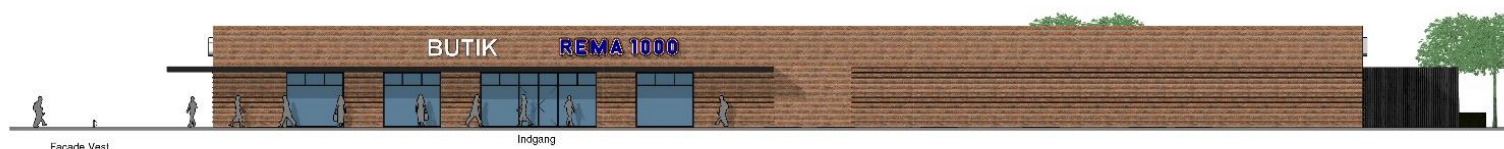
Eksempel på facade set fra nord



Eksempel på facade set fra syd



Eksempel på facade set fra øst (Ringvejen)



Eksempel på facade set fra vest (Parkeringspladsen)



Principskitse for vejtilslutning til Østergade.

Beplantning

Området skal fremover fremstå med en grøn karakter mod Østergade og Ringvejen. Mellem Ringvejen og bebyggelsen vil der være en grøn kant med græsarealer og beplantning i form af bøgepur og egetræer for at bryde den lange facade. Langs Østergade etableres græsarealer. Der skal plantes mindst 6 lindetræer på parkeringspladsen.

Trafik og veje

Området er i dag trafikbetjent fra Farverivej, men vil fremover også kunne vejbetjenes fra Østergade. Adgangen fra Østergade forventes at blive den primære adgangsvej til butiksområdet, da der i forvejen kører en del trafik her.

Der fastsættes bestemmelser for etablering af parkering iht. de gældende parkeringsnormer i Ringkøbing-Skjern kommune.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale om at bidrage økonomisk til etablering af infrastruktur i

de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom.

Der foreligger en frivillig udbygningsaftale vedr. infrastruktur anlæg så der kan sikres vejadgang fra Østergade og så der kan ske en hensigtsmæssig og sikker trafikafvikling. Med aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere og finansiere følgende infrastruktur anlæg:

- Etablering af venstre- og højresvingbane på Østergade. Den nødvendige plads til svingbanen tilvejebringes ved at inddrage dele af den græsbelagte midterrabat samt yderrabatten på Østergade.

Redegørelse

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

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.

Nærmeste habitatområde er 61-Skjern Å. Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er 2,24 km.

Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til erhvervsområde i form af auto-service, 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.

Kommuneplan 2017 - 2029

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillæggets ændringer er forklaret nedenfor.

Området øst for lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse udlagt som aflastningsområde med en restrummelighed på ca. 640 m². I aflastningsområdet er der ikke mulighed for at etablere dagligvarebutikker, og der er fastsat en miniumsbutiksstørrelse på 400 m² for udvalgsvarebutikker.

Det ønskede projekt er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, idet den

geografiske afgrænsning af aflastningsområdet ikke omfatter lokalplanområdet og da der iht. retningslinje 2.1 ikke kan etableres dagligvarebutik i aflastningsområdet.

Den nye planlov åbner mulighed for, at eksisterende aflastningsområder i særlige situationer kan udvides, hvis der er et tilstrækkeligt kundegrundlag herfor, og hvis der er behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i bymidten.

Det har ikke vist sig muligt at finde en passende placering med tilstrækkelige og lettilgængelige parkeringsarealer til butikkerne inden for Skjern bymidte. Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget udarbejdet en redegørelse i forhold til detailhandel. Redegørelsen viser, at der er et beregnet behov for yderligere dagligvarebutiks- og udvalgsvarebutiksareal, som er større end arealet af den ansøgte dagligvare- og udvalgsvarebutik. Hvis der gives mulighed for en ny dagligvarebutik og en ny udvalgsvarebutik i projektområdet, så vil det have negative effekter for den eksisterende detailhandel, men effekten vil aftage med tiden i takt med at forbruget forventes at øges. Effekten på længere sigt vil samlet set være positiv for den eksisterende detailhandel.

Med planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet sikres det, at arealer til butiksformål udlægges på en placering, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter.

Planlægningen for udvidelsen af aflastningsområdet kan i begrænset omfang fremme konkurrencen og kan bidrage til et større udbud af butikker samt bidrage positivt til bymiljøet i og ved aflastningsområdet.

Kommuneplantillægget udvider aflastningsområdet til også at omfatte lokalplanområdet og giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m². Herudover hæves arealrammen for det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet fra 11.100 m² til 12.700 m².

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 39er048, som fastlægger anvendelsen som erhvervsområde til industri, entreprenør- og oplagsvirksomhed, værksteds- og håndværksvirksomhed, lager, engroshandel, service og fastfood restauranter og lignende. Området kan desuden anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Den ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet der ikke kan opføres dagligvare- og udvalgsvarebutikker indenfor rammeområdet.

Kommuneplantillægget udlægger derfor en ny ramme, 39er125, som udover ovenstående nævnte anvendelser også giver mulighed for opførelse af butikker.

I forbindelse med ændringerne i detailhandelsstrukturen har projektet været i forhøring fra den 4. maj 2018 til 18. maj 2018. Der kom to høringsvar indenfor høringsfristen, som omhandlede:

1. Etablering af dagligvarebutik er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er ikke tilstrækkeligt kundegrundlag til endnu en dagligvarebutik.
2. Ønske om at hastigheden på Østergade/Ringvejsstrækning strækningen reduceres til 60 km/t.

Kommuneplantillæg nr. 19 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Detailhandel

I lokalplanen udlægges der et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 1.600 m². Der må etableres en dagligvarebutik på min. 400 m² og maks. 1.200 m² og en udvalgsvarerbutik på min. 400 m² og maks. 500 m². Der må desuden opføres butikker som forhandler særlig pladskrævende varegrupper med et maksimalt etageareal på 1.600 m² for den enkelte butik.

Herudover må der opføres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomhed.

Udvalgsvarerbutikken kan være en butik i almindelig forstand, som forhandler bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio / tv, kopper / tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker etc., men det kan også være et show-room eller et lager i forbindelse med en internet-butik, som udnytter den infrastrukturelt gode placering – Dog vil der være krav om at der skal forekomme salg fra butikken.

Påvirkning af bymiljøet

Ifølge lov om planlægning § 16, stk. 5, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Påvirkningen af bymiljøet beskrives nedenfor.

Der er allerede i dag en række butikker og andre kundeorienterede erhverv omkring lokalplanområdet, herunder en bilvaskehal og en ubemandet tankstation. I lokalplanområdet ligger i dag en bilforhandler med autoservice og bremsecenter. Bygningen, som bilforhandleren i dag har butik i,

nedrives. I tilknytning til butikkerne etableres parkeringspladser.

Nord for lokalplanområdet ligger parcelhusbebyggelse. Østergade og plantebæltet nord for vejen adskiller parcelhusområdet visuelt fra lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse vest, syd og øst for lokalplanområdet indeholder større bygningskroppe med tilknyttede store arealer til parkeringspladser. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke adskiller sig væsentligt fra den omkringliggende bebyggelse i forhold til bygningsmæssig skala og karakteren af bygningerne. Den nye bygning vil bidrage til en god og defineret bygningsmæssig afrunding af trafikrummet omkring rundkørslen og skulpturen.

Der er ikke eksisterende rekreative friarealer inden for lokalplanområdet. Der er derfor ikke en påvirkning af eksisterende friarealer, og en etablering af butikker vil desuden ikke påvirke omgivelsernes øvrige friarealer og rekreative sammenhænge.

Den nye anvendelse vil adskille sig fra de eksisterende anvendelser i området, da der bl.a. er tale om en ny stor dagligvarebutik, som generer en relativt større kunder strøm, herunder biltrafik, end hver af de øvrige funktioner i og ved området. Projektområdet er, ligesom det eksisterende aflastningsområde og de to områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i tilknytning hertil, kendetegnet ved en høj tilgængelighed og fremkommelighed, særligt for bilister. Projektområdet har en god synlighed fra rundkørslen. Ved rundkørslen blev der i år 2011 målt en årsdøgnstrafik på ca. 8.850-10.900, hvilket viser, at mange bilister dagligt passerer forbi projektområdet. Nærmeste busstoppested ligger ca. 450 m vest for projektområdet på Østergade. Der er kombineret cykel- og gangsti langs de første ca. 160 m ad Østergade fra rundkørslen ved projektområdet. Langs de resterende dele ad Østergade ind mod det centrale Skjern er der fortov og cykelsti.

Det vurderes, at etableringen af butikker vil kunne indpasses i det eksisterende bymiljø, at nærliggende friarealer ikke vil blive påvirket og at der er god fremkommelighed for både offentlig transport, bilister, cyklister og gående.

Krav i forbindelse med ibrugtagningstilladelse

Efter planlovens § 5 n stk. 3 kan eksisterende aflastningsområder ikke udvides for at skabe plads til én dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Det betyder, at kommunen efter § 5

Redegørelse

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

n, stk. 2 skal sikre, at der først kan etableres dagligvarebutikker i et aflastningsområde, hvis der allerede er, eller samtidig etableres udvalgswarebutikker i området. Konkret betyder det, at kommunen først kan give en ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i et aflastningsområde samtidig med eller efter, at en eller flere udvalgswarebutikker i området har fået ibrugtagningstilladelse jf. muligheden for at stille krav som betingelse for ibrugtagningstilladelse i § 15, stk. 2, nr. 15. Dette styres i lokalplanlægningen og byggesagsbehandlingen.

En ibrugtagningstilladelse til en dagligvarebutik i en udvidelse af et aflastningsområde kan altså først gives, når der samtidig eller forinden er givet en ibrugtagningstilladelse til en ny udvalgswarebutik i udvidelsen af aflastningsområdet. Af Planloven og Vejledningen om detailhandelsplanlægning fremgår ingen krav til omfanget af den eller de nye udvalgswarebutikker.

Butikker, der forhandler beklædning eller øvrige udvalgsvarer er udvalgswarebutikker. En butik, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper er ikke at anse som en udvalgswarebutik i den sammenhæng.

Lokalplan nr. 356

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 356 for et område til erhvervsformål ved Farverivej og Nykærsvej, Skjern. Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til erhvervsformål, større tekniske anlæg samt butikker med pladskrævende varegrupper, og at området får vejadgang fra Ringvejen og Kærvej.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 436 ophæves lokalplan 356 indenfor matrikel nr. 2u, Engsig, Skjern Jorder for den del der er omfattet af lokalplan 436.

Lokalplan nr. 99 For skiltning i Skjern

Lokalplan nr. 99 regulerer skiltning i Skjern og har til formål

at bidrage til at fastholde og forbedre byens ydre fremtræden, så byen stadig bliver mere attraktiv.

at fremme et enkelt godt design i butikkernes og virksomhedernes skiltning samt sikre, at skiltning tilpasses bygningernes proportioner.

at hindre uhensigtsmæssig og dominerende skiltning.

at hindre uhensigtsmæssig og dominerende skiltning.

Lokalplan nr. 99 fastholdes.

Miljøforhold

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger, i lighed med størstedelen af Skjern By, indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD) og indenfor "indvindingsopland udenfor OSD". Området skal derfor håndteres på lige vilkår som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Miljø- og fødevareministeren udpeger drikkevandsressourcer, herunder OSD, indvindingsoplande, følsomme indvindingsområder og indsatsområder, som fastlægger de geografiske rammer for en målrettet grundvandsbeskyttelse.

En del af grundvandsbeskyttelsen sker gennem kommunernes planlægning, hvor der som udgangspunkt ikke må planlægges for arealanvendelse, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, inden for OSD og indvindingsoplande.

Hovedreglen er, at disse områder skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer.

Bilagslisten fremgår af *Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresse* (jf. www.mst.dk). En anvendelse til erhvervsområde med mulighed for dagligvarebutik og udvalgswarebutik fremgår ikke af bilagslisten og vil derfor kunne opføres i området.

Anvendelsen til butiksformål vil være mindre grundvandstruende end den nuværende anvendelse, og det vurderes, at lokalplanens realisering ikke vil forøge risikoen for forurening af grundvandet.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2010-2020 udlagt til et spildevandskloakeret område, hvor regnvand og spildevand er separat adskilt i to forskellige ledninger. Spildevandet sendes til renseanlægget, og regnvandet ledes til RS-Forsynings regnvandsledning, der leder til Kirke Å.

Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet er der registreret jordforurening på vidensniveau 2 iht. jordforureningsloven (Lov om forurennet jord nr. 282 af

22.marts 2007). Dette betyder, at der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der peger hen på, at jordforureningen er af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Hvis der skal foretages bygningsændringer eller arealanvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til bl.a. bolig, offentlig legeplads, institution, rekreativt område, eller alment tilgængeligt område, skal ejer eller bruger af arealet ansøge kommunalbestyrelsen om tilladelse efter jordforureningslovens § 8, før man foretager sådanne ændringer.

Flytning af jord væk fra hele lokalplanområdet, dvs. både kortlagte arealer og områder omfattet af områdeklassificeringen, skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern kommune forud for flytning, som vil tage stilling til om der skal fastsættes vilkår for arbejdet. Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens "Regulativ for jordstyring i Ringkøbing-Skjern Kommune" af 19. januar 2008 eller senere rettelser.

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 arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til reglerne for dagrenovation i Ringkøbing-Skjern Kommune.

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.

Beholderne til affald fra butikker skal placeres i umiddelbar tilknytning til butikken og der skal tilstræbes en placering bag bebyggelsen, så oplaget ikke skæmmes området. Der henvises til Ringkøbing-Skjern Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Ved detailhandelsbutikker bør der, afhængigt af butikstypen, tages højde for og afsættes plads til, at kunderne kan aflevere tom emballage som eksempelvis flasker, malingsrester og lign.

Støj

Der kan forekomme støj i forbindelse med vareindlevering til dagligvarebutikken, tømning af containere mm. Det vurderes dog, at støjpåvirkningerne er mindre ved en anvendelse til butikker end de vil være ved den nuværende anvendelse til erhvervsområde til lettere industri.

Dagligvarebutikken er placeret således at vareindlevering foregår så langt væk fra støjfølsomme anvendelser som muligt.

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. 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

Redegørelse

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

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 planforslagene

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af planforslagene (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 7 i forslag til Lokalplan nr. 436.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til

- *Detailhandel:* Udvidelsen af aflastningsområdet og påvirkning af bymidten
- *Trafik:* Overkørsel inden for 50 meter fra statsveje (Ringvejen)
- *Drikkevandsinteresser:* Etablering inden for indvindingsoplande
- Støj

Detailhandel

Udvidelse af aflastningsområdet kan have negativ indflydelse på de øvrige dagligvarebutikker i Skjern i de første år. Der er udarbejdet en detailhandelsanalyse, der slår fast, at den nye dagligvarebutik og udvalgswarebutik vil styrke butiksområdet ved rundkørslen, bidrage til et større udvalg af butikker i lokalområdet og øge konkurrencen. På den anden side vil de to butikker medføre en omsætningsnedgang i den eksisterende detailhandel og have negative konsekvenser for butikkerne i Skjern bymidte og for øvrige butikker i Skjern og oplandet. Hvis udviklingen i forbruget bliver som forventet indenfor de tidligere Egvald og Skjern Kommuner, så vil de negative konsekvenser af at etablere en dagligvarebutik og en udvalgswarebutik ved rundkørslen blive mindsket på sigt. Dette skyldes en fremgang i forbruget og en øget turisme.

Trafik

Overkørslen til området ligger indenfor 50 meter fra Ringvejen og kræver derfor en tilladelse fra Vejdirektoratet. Der etableres svingbaner på

Østergade. Mht afvikling af trafik er der udarbejdet et trafiknotat, der slår fast at vejnettet omkring Farverivej godt kan håndtere en evt øget trafik. Vejdirektoratet har haft notatet til gennemsyn, og har tilkendegivet at der på baggrund af situationsplanen godt kan gives tilladelse til overkørslen.

Drikkevandsinteresser

Området ligger inden for indvindingsopland og indenfor et område med drikkevandsinteresser. (men udenfor område med særlige drikkevandsinteresser) Tekniske tiltag i både kommuneplantillæggets rammebestemmelser samt i lokalplanbestemmelserne vil sikre, at overfladevand håndteres, således at nedsivning fra lokalplanområdet begrænses. Herudover vurderes dagligvare- og udvalgswarebutik at være mindre grundvandstruende end autoværksted, hvorfor den ændrede anvendelse vurderes at være positiv i forhold til grundvandet.

Støj

Der kan forekomme støj i forbindelse med vareindlevering. Vareindleveringen ligger på sydsiden af butikken længst væk fra boliger og andre støjfølsomme anvendelser. De nærmeste boliger ligger ud mod Østergade bagved en støjvold. Det vurderes derfor, at vareindlevering ikke vil forårsage støjgener for boligområdet.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planen/planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen/planerne vurderes ikke at medføre væsentlige 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) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 436 eller kommuneplantillæg nr. 19 efter lovens § 8, stk. 1.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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

Politiet anbefaler, at der ved vareindlevering skal være fysisk adskillelse på en sådan måde, at der ved bakkende lastbiler ikke kan passere personer

ind over lastbilens bakkeområde.

Udregning af lastbilers kørekurver til vareindlevering skal godkendes af politiet.

Vejdirektoratet

Der kan ikke uden tilladelse fra Vejdirektoratet etableres overkørsel nærmere Ringvejen end 50 meter.

Der må ikke bygges indenfor Vejbyggelinjer langs Ringvejen og Østergade (jf. kortbilag 3)

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Tinglyst: 01.12.1986.

Titel: Dok. om vejskilt mm.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune.

Tinglyst: 02.03.1999.

Titel: Dok. om op opstilling af pylonskilt mv.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

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 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. 2u, Engsig, Skjern Jorder.

Tinglyst: 21.01.2016.

Titel: Deklaration om trykledning til vand.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Vand A/S

Tinglyst: 04.05.2015.

Titel: Deklaration om byggelinjer.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

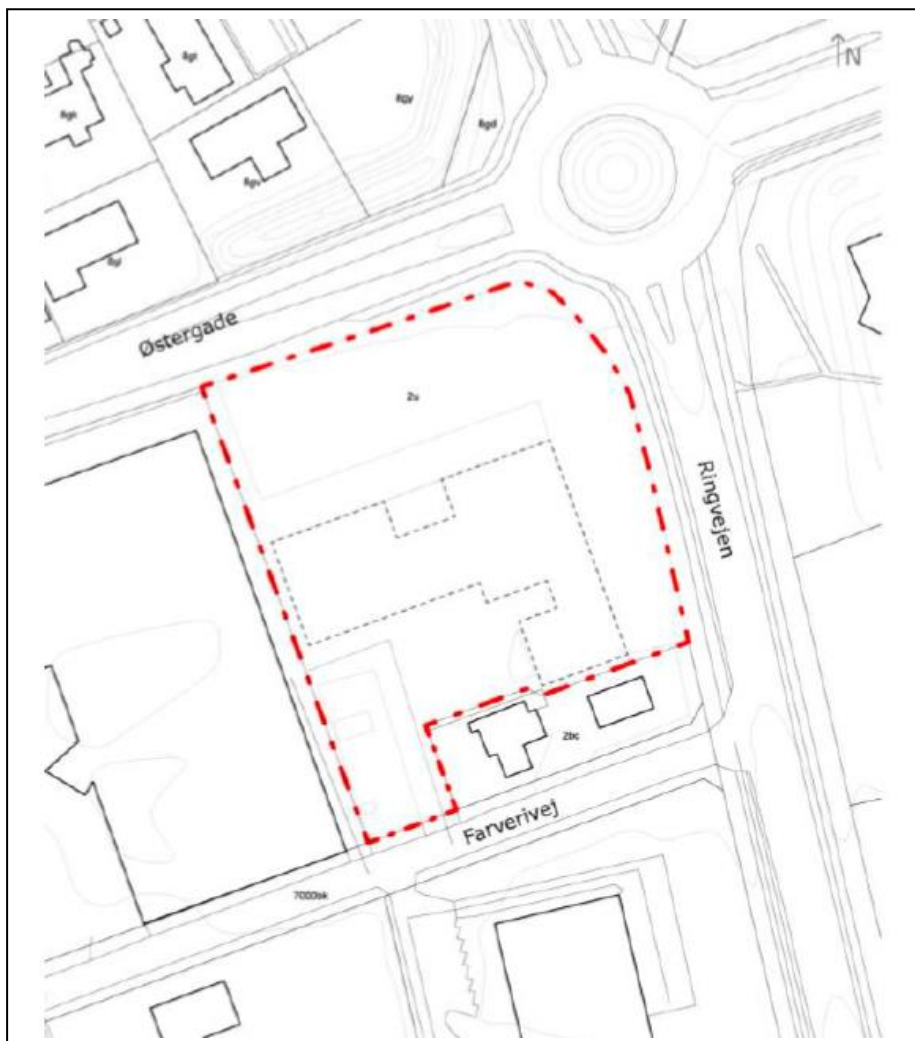
Tinglyst: 20.03.1971.

Titel: dok om oversigt mv.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 436

Anvendelse, sted og by



Lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 287 af 16. april 2018), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

en æstetisk indpasning af den nye bebyggelse med åbne og indbydende facader

en helhedsorienteret og funktionel disponering af bebyggelsen ud mod Ringvejen og skulpturen i rundkørslen og med bagvedliggende parkering

at området kan anvendes til erhvervsformål og butiksformål i form af dagligvarebutik, udvalgs- varebutik og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper

at området får vejadgang fra Farverivej og fra Østergade

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 2u, Engsig, Skjern Jorder, samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsområde til servicebetonede, lettere erhverv, salgsvirksomheder med udstillingsbehov, kontor- og forretningsvirksomhed, servicestation, restaurant og cafeteria, mindre lager og værkstedsvirksomhed i forbindelse med virksomheden samt til butikker i form af dagligvare- og udvalgsvarebutik samt butikker med særlig pladskrævende varer. Der kan desuden etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomhed. Herudover kan området anvendes til tilhørende parkeringsarealer.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

Der kan etableres virksomheder indenfor miljøklasserne 3-5, jf. de generelle rammer om miljøklasser.

3.2 Butiksarealer

Det samlede areal til butikker inden for lokalplanområdet må ikke overstige et bruttoetageareal på 1.600 m². Ved beregning af bruttoetagearealet må fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² pr. butik.

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på min. 400 m² og max. 1.200 m².

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres én udvalgswarebutik med et bruttoetageareal på min. 400 m² og maks. 500 m².

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres butikker der sælger særligt pladskrævende varer med et maksimalt bruttoetageareal på min. 400 m² og maks. 1.600 m² for den enkelte butik.

Inden for området må etageareal, der anvendes til butiksformål til salg af virksomhedens egne produkter ikke overstige 300 m² pr. butik.

3.3

Der kan inden for området opføres varegård, affaldsstation og mindre bygninger til kundevogne, overdækket cykelparkering mm. Der kan etableres en mindre varegård med plads til opstilling af containere til glas, papir mm.

3.4

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

3.5

Der må ikke ske oplag, der kan ses fra offentlig vej.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens medregnes.

Udvalgswarebutikken kan være en butik i almindelig forstand, som forhandler bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio / tv, kopper / tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker etc., men det kan også være et showroom eller et lager i forbindelse med en internetbutik, som udnytter den infrastrukturelt gode placering – Dog vil der være krav om at der skal forekomme salg fra butikken.

Butikker der sælger særligt pladskrævende varer omfatter butikker som sælger motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer samt grus, sten- og betonvarer.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggelinjer

Der pålægges byggelinjer mod vejskel som vist på kortbilag 3.

Byggelinje langs Ringvejen er tinglyst af Vejdirektoratet.

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end

- 6,0 meter fra vejskel mod Østergade
- 25 m målt fra vejmidten på Ringvejen med højdetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt passagetillæg på 1 m.
-

Arealet mellem byggelinje og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, parkering eller oplag.

5.2 Oversigtsarealer

Der pålægges oversigtsarealer i princippet som vist på kortbilag 3.

Farverivej mod Ringvejen: 15 m x 90 m

Overkørsel til Østergade: 15 m x 90 m

Indenfor oversigtsarealerne må der ikke etableres anlæg, beplantninger mv. med en højde, der overstiger 0,8 meter.

5.3 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefeltet med tilhørende parkering placeret bagved, i princippet som på kortbilag 3.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 meter

Bygningen skal placeres med længste facade mod Ringvejen.

5.4 Sekundære bygninger

Varegård og affaldsstation skal etableres i tilknytning til vareindlevering i den sydligste ende af byggefeltet.

Redskabsskure, cykelskure, skure til kundevogne, miljøstationer, tekniske anlæg og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet.

5.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

5.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter jf. bilag 5.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Nybyggeri inkl. om- og tilbygning, herunder skure til kundevogne, cykelskure mv. skal fremstå som en helhed med hensyn til arkitektur, materialer og farver samt æstetisk afklaret i forhold til skulpturen i Rundkørslen.

6.2 Facader

Bebyggelsens ydervægge, herunder også varegård, skal fremstå i tegl, hvor mindre facade-partier skal opføres med relief, jf. bilag 5 og 6.

Dog kan mindre bygningsdele fremstå i træ, glas beton eller i ikke skinnende eller reflekterende metalplader eller zink

Ved maling af bygningsdele må kun anvendes hvide, sorte eller afdæmpede farver. Ved mindre bygningsdele, såsom døre og vinduer kan også anvendes andre farver.

6.3 Facadeåbninger

På ny bebyggelse må facaderne langs Østergade og Ringvejen ikke fremstå monoton, men skal ved placering af vinduer og eventuelle murpiller samt mindre facadefremspring, relief eller lignende fremstå med et afvekslende og harmonisk udtryk.

Ud mod rundkørslen og mod Ringvejen skal facaden fremstå med vinduespartier, jf. bilag 5 og bilag 6.

6.4 Varegård

Varegården skal afskærmes mod Ringvejen og mod Farverivej og skal fremstå som en del af det samlede byggeri.

6.8 Hegn

Eventuelle hegn skal udformes ensartet for lokalplanområdet som helhed.

6.5 Tage

Tage skal opføres som flade tage, eller med ensidig taghældning.

Der kan etableres overdækning til varemodtagelse, kundevogne, containere samt cykelparkering og lignende.

Overdækning skal placeres og være udformet, så det indgår i en sammenhæng og i overensstemmelse med lokalplanområdets øvrige bebyggelse.

6.7 Skiltning

Skiltningen inden for lokalplanområdet skal udgøre en harmonisk helhed.

Skiltning skal være i overensstemmelse med lokalplan 99.

Skiltning må kun forekomme i forbindelse med butikker.

Der kan etableres en pylon ved overkørslen til Farverivej, jf. kortbilag 3. Pylonen må maks. være 5,5 meter.

Området kan fremstå med oversigts- og henvisningsskilt på egen grund ved indkørslen fra Østergade og ved Farverivej, jf. kortbilag 3. Hvis der skal skiltes for flere virksomheder på samme ejendom, skal skiltningen samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Facadeskilte skal etableres med enkeltbogstaver, der opsættes direkte på facaden og belyses med coronabelysning og dæmpbare spots. Ingen form for skiltning må placeres højere end facaden, jf. kortbilag 5 og 6.

Skilte med effekter, fluorescerende eller selvlysende farver er ikke tilladt.

Skiltenes belysning må ikke være blændende for trafikanter eller beboere i omkringliggende boliger.

Billboards må kun opsættes i et begrænset omfang og forudsætter byrådets dispensation i hvert enkelt tilfælde.

Opstilling af reklameflag og -vimpler er ikke tilladt.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m.

7.2 Parkeringsplads og ubebyggede arealer

Parkeringsplads og ubebyggede arealer skal fremstå med et grønt præg.

På parkeringspladsen skal der plantes mindst seks træer af typen storbladet lind med moderat

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

vækst. Det skal sikres, at træerne får den nødvendige plads og vækstmedie til at trives.

7.3 Areal mellem vejskel og byggelinje

Arealer mellem vejskel og byggelinje (som vist på kortbilag 3) må ikke anvendes til oplag, arbejdsareal eller lign. Arealet skal tilsås med græs.

Mod Ringvejen skal der placeres enkelte egetræer sammen med bøgehæk-formation med henblik på at skabe en rolig og grøn forgrund mellem bygning og vej i princippet som vist på kortbilag 3.

7.4 Øvrige oplag

Udendørs oplag i forbindelse med butikker, herunder opstilling eller opbevaring af større genstande, må kun ske i varegård.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Overkørsel

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Østergade og Farverivej med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.

Overkørsel fra Farverivej skal udlægges med en kørebredde, der sikrer adgang for lastbil med vareindlevering, jf. kortbilag 3.

8.2 Parkering

Der skal anlægges 1 p-plads/30 m² etageareal for butikker.

Der skal anlægges 1 p-plads/50 m² etageareal for kontor og administration samt industri og håndværk.

Areal til parkering og cykelparkering skal placeres efter principperne som vist på illustrationsplanen i bilag 4.

8.3 Belysning

Belysning af parkeringsområdet skal ske med afskærmet nedadrettet belysning, som sikrer mod blænding og lysgener. Der skal anvendes energibesparende lyskilder med en varm, hvid lyskvalitet (3000 K). Lyspunktshøjden må max være 4 m.

8.4 Vareindlevering

Vareindlevering skal ske trafiksikkert og således, at der er fysisk adskillelse mellem bløde trafikanter og lastbiler.

Der skal etableres højre- og venstresvingsbaner fra Østergade til butiksområdet.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur. Der kan dog ikke uden tilladelse fra Vejdirektoratet etableres overkørsel nærmere Ringvejen end 50 meter.

Ved etablering af et samlet etageareal på 1.600 m² svarer dette til min. 54 parkeringspladser.

Dvs. at der ved vareindlevering skal være fysisk adskillelse på en sådan måde, at der ved bakkende lastbiler ikke kan passere personer ind over lastbilens bakkeområde. En løsning kan være, at der etableres hegn, der

vil kunne hindre enhver passage bagom lastbilers bakkeområde. Hegnets højde bør være mindst 1 meter høj. Indretning af vareindlevering, herunder kørekurver skal godkendes af politiet.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger og kabler

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

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres indenfor lokalplanområdet.

9.2 Vandforsyning

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv vandforsyning efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

9.3 Spildevand

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisning.

10. Miljø

Ingen bestemmelser

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

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

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende vilkår er opfyldt

- Adgangsveje, parkeringsarealer og svingbaner er anlagt i overensstemmelse med § 8, som vist i princippet på kortbilag 3.
- Der er etableret beplantning i overensstemmelse med § 7.2 og § 7.3.
- Der er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

12.2 Detailhandel

Der kan ikke gives ibrugtagningstilladelse til dagligvarebutikken før der er givet ibrugtagningstilladelse til udvalgswarebutik i lokalplanområdet.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 436 ophæves lokalplan 356 indenfor lokalplanens område.

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.

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.

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 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.

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. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 9. oktober 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 19. februar 2019.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

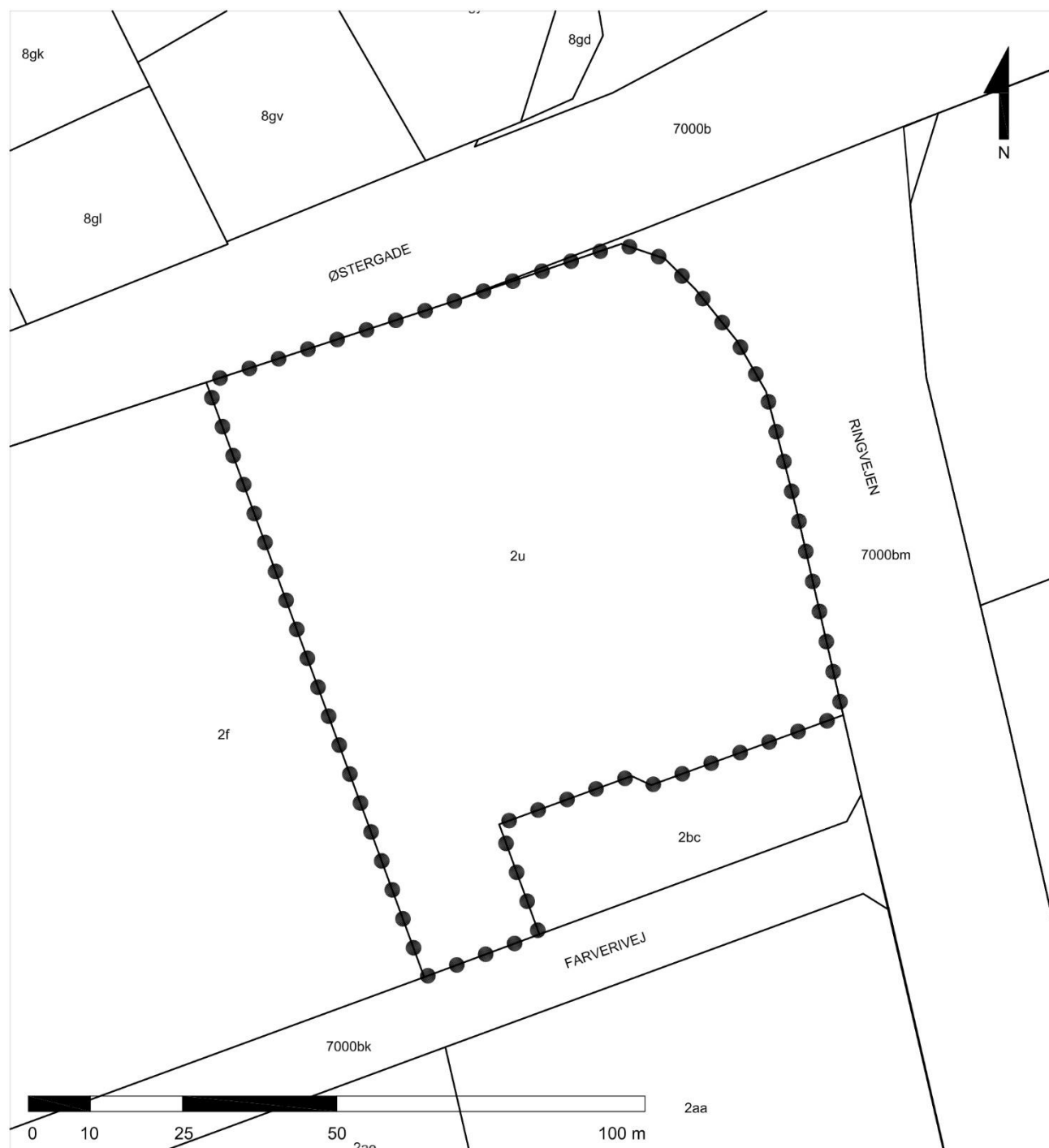
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 25. februar 2019.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farver



Kortbilag 1 - Matrikelkort
Målestok: 1:1.000

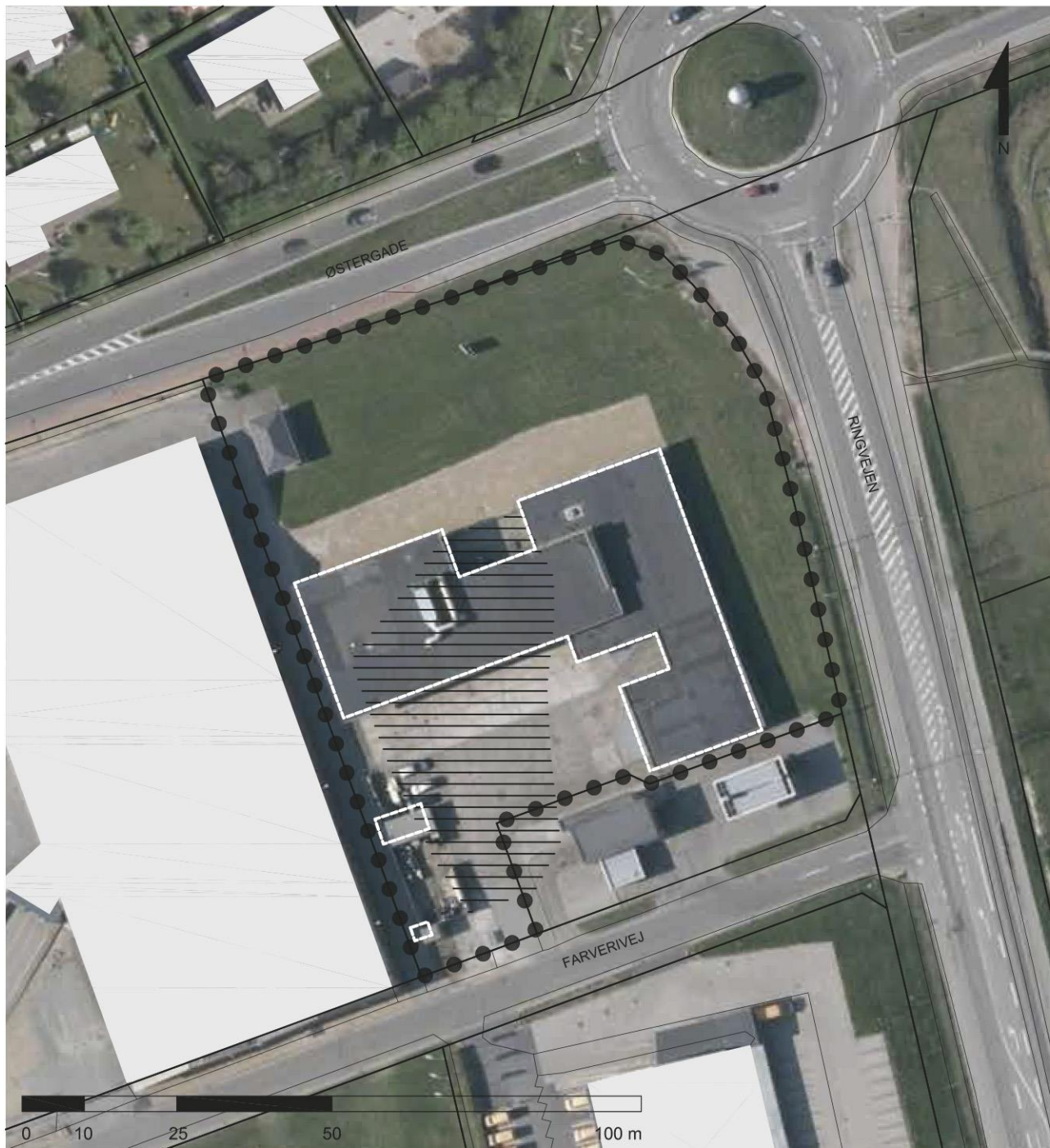
Signatur

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelgrænse
- 2u Matrikelnummer

Eksisterende forhold: Bilag 2



Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern



Kortbilag 2 - Eksist. forhold
Målestok: 1:1.000

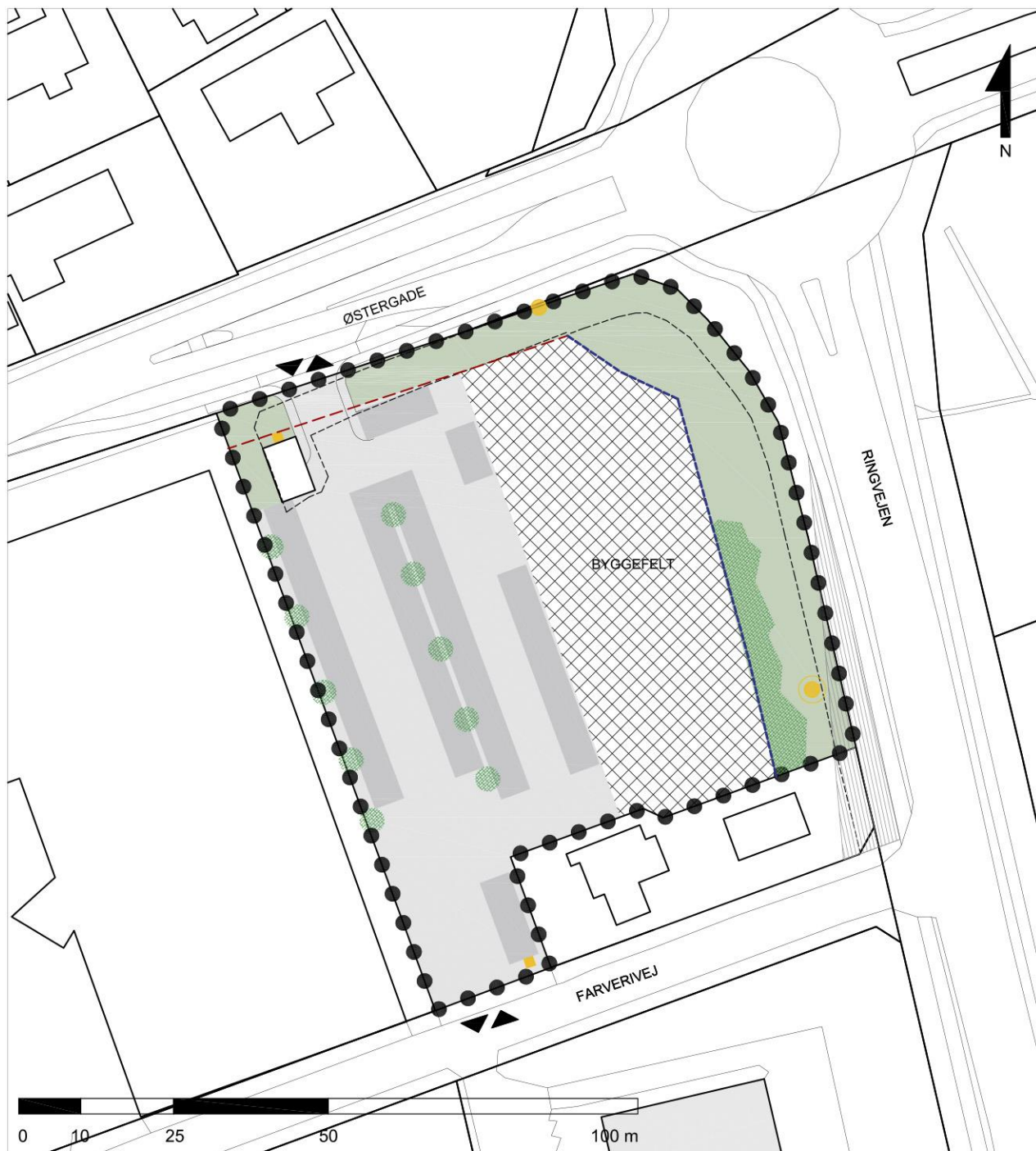
Signatur

- ● ● Lokalplangrænse
-  Bygninger der nedrives
-  Forurening (vidensniveau 2)

Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern



Kortbilag 3 - Anvendelseskort

Målestok: 1:1.000

Signatur

- | | | | | | |
|-------|----------------------------------|--|---|-----|--------------------|
| ● ● ● | Lokalplangrænse | | Principl placering af beplantning og træer | ▼ ▲ | Vejadgang |
| | Byggefelt | | Byggelinje (6 m fra vejskel Østergade) | ● | Eksisterende pylon |
| | Princip for vej- og manøvreareal | | Vejbyggelinje 25 m fra Ringvejens vejmidte med højdetillæg på 2 gange højdeforskel mellem kørebane og terræn samt passagetillæg på 1 m. | ○ | Ny pylon |
| | Princip for parkeringsareal | | | ■ | Hensvisningsskilt |
| | Græsareal | | | | Oversigtsareal |
| | | | | | Servitutareal |

Illustrationsplan: Bilag 4

Lokalplan nr. 436

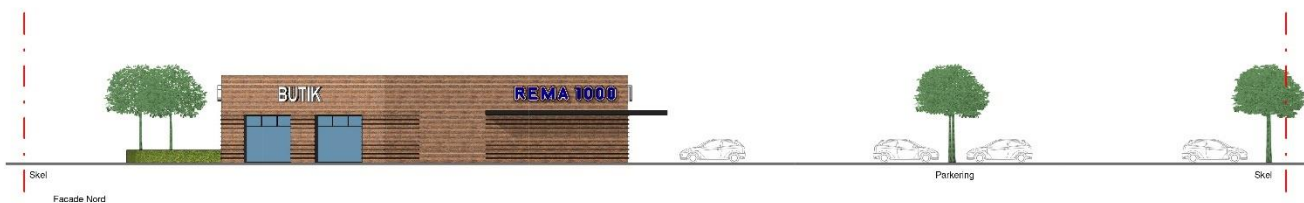
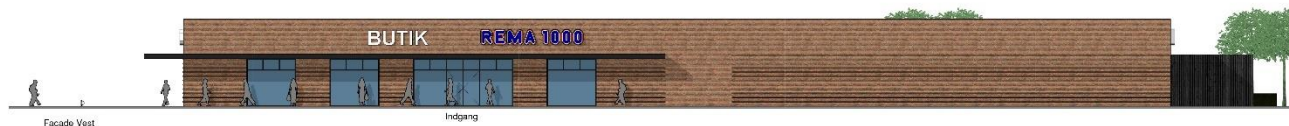
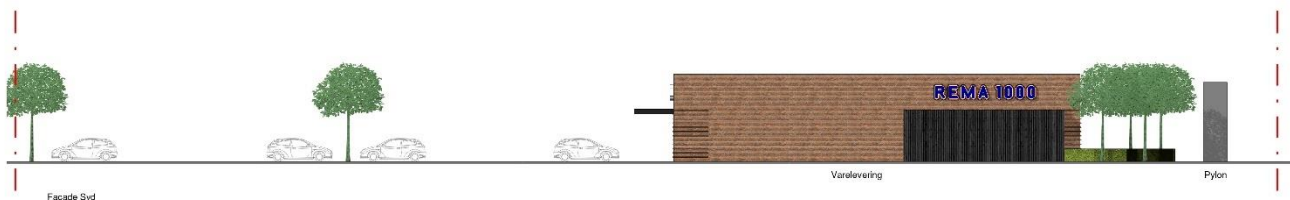
Detailhandel, Farverivej, Skjern



Eksempler på facadebearbejdning: Bilag 5

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern



Visualisering: Bilag 6

Lokalplan nr. 436

Detailhandel, Farverivej, Skjern

