

Lokalplan nr. 100

For et område til erhvervsformål ved Ringvejen/Holstebrovej i Skjern



Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	side 4
§ 1. Lokalplanens formål.....	side 4
§ 2. Afgrænsning.....	side 4
§ 3. Område- og zonestatus	side 4
§ 4. Områdets anvendelse	side 5
§ 5. Udstykning	side 6
§ 6. Veje, stier og parkering	side 6
§ 7. Ledningsanlæg m.m.	side 8
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	side 8
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning	side 10
§ 10. Friarealer og beplantningsbælter	side 10
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	side 12
§ 12. Servitutter.....	side 12
§ 13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	side 14
§ 14. Retsvirkninger	side 14
§ 15. Vedtagelse	side 15
§ 16. Offentlig bekendtgørelse.....	side 15
Redegørelse	side 16
Eksisterende forhold	side 16
Lokalplanens hovedindhold.....	side 16
Forhold til anden planlægning	side 17
Kort	side 19
Kort nr. 1 Lokalplanområdets afgrænsning (matrikelkort).....	side 19
Kort nr. 2 Eksisterende forhold	side 21
Kort nr. 3 Arealanvendelsesplan	side 23
Kort nr. 4 Vejprofiler.....	side 25

Indledning.

Lokalplanområdet ligger nordøst for krydset Ringvejen-Holstebrovej i den nordlige del af Skjern. Området er i dag landbrugsområde og grænser op til engarealet mod Ganer Å. Lokalplanen udarbejdes for, at der på arealet kan opføres og indrettes erhvervsbebyggelse. Formålet med erhvervsområdet er, at sikre lokaliseringsmuligheder for virksomheder, der finder det attraktivt at lokalisere sig mod indfaldsvejene til Skjern.

Læsevejledning

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre spalte på de næste sider. I højre spalte - *med kursiv* - er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser. I afsnittet "Beskrivelse af lokalplanens hovedindhold" er nogle af planens bestemmelser kommenteret nærmere.

Lokalplanen er udarbejdet af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning. Har De spørgsmål vedrørende planen, er De velkommen til at rette henvendelse til Teknisk Forvaltning på tlf. 96 80 35 00 eller E-mail: Skjern-Kommune@Skjern.dk.

December 2003

Bindende bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljø- og Energiministeriets lovebekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

at skabe et attraktivt erhvervsområde til en bred vifte af virksomheder der ønsker en placering nær større overordnede veje, og som samtidig ønsker repræsentative omgivelser.

at skabe et attraktivt erhvervsområde til en bred vifte af virksomhedstyper, der ønsker at bidrage til at skabe et erhvervsområde med en smuk arkitektonisk helhedsvirkning.

at sikre området et grønt og attraktivt udseende bl.a. gennem retningslinier for omfang, placering og udformning af bygninger samt etablering af beplantning.

at forebygge miljøgener i forhold til følsomme anvendelser i og omkring erhvervsområdet.

at sikre, at området udformes og bebygges så det fremtræder harmonisk i forhold til omkringliggende områder.

§ 2. Afgrænsning

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 20e, 5bh, 5g, del af 105, 20a og 6bq Engsig, Skjern Jorder. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 26.08.2003 udstykkes fra disse ejendomme.

§ 3. Område- og zonestatus

3.1. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres det under punkt 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

Byrådets bemærkninger

Det fremgår af planlovens § 15, hvad der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Lokalplanens bestemmelser suppleres af bestemmelser i anden lovgivning navnlig byggeloven - herunder bygningsreglementet.

Ny bebyggelse i området skal opføres med præsentable facader i egnede og smukke materialer

Lokalplanen ligger på det Nord-vestlige hjørne af hovedvejene Ringvejen og Holstebrovej og omfatter et areal på ca. 11,7 ha.

§ 4. Områdets anvendelse

4.1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.

4.2. Inden for området må der kun opføres og udføres erhverv med en meget begrænset forurening såsom:

- Håndværksvirksomhed.
- Mindre industri- og værkstedsvirksomhed.
- Fremstillingsvirksomhed
- Transportvirksomhed.
- Lagervirksomhed.
- Engroshandel.
- Servicestation.
- Salgsvirksomhed der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.
- Administration i forbindelse med den enkelte virksomhed.

Som udgangspunkt må der kun opføres klasse 1-4 virksomheder jf. Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning. Der vil dog være mulighed for at etablere andre typer virksomheder, hvis en konkret vurdering viser, at virksomheden via støj-dæmpning, rensning m.v. kan nedbringe forureningen til niveauet for klasse 4 virksomheder.

Klasse 4 virksomheder er virksomhedstyper med en anbefalet mindste afstand til boliger på 100 meter. Virksomhedsklassen på den enkelte erhvervsejendom skal søges tilpasset afstanden til boliger. Er dette ikke muligt, skal virksomheden være indstillet på at overholde skærpede miljøkrav. Der bør f.eks. ikke placeres en klasse 4 virksomhed på en ejendom mindre end 100 meter fra boliger, med mindre virksomheden kan overholde skærpede miljøkrav. Der kan forekomme situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne, f.eks. hvis en virksomhed foretager foureningsbegrænsende foranstaltninger udover det normale i forhold til gængs foureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, det vil sige en kortere nødvendig afstand i forhold til boliger.

Afstandene er skønsmæssigt fastsat og udtrykker alene Miljøstyrelsens anbefalinger med hensyn til, hvilken afstand der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstypen og boliger, hvis man skal undgå, at boliger påføres væsentlige gener, eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye større miljøkrav.

4.3. Der må ikke placeres virksomheder med behov for udendørs oplagring eller behov for parkeringsarealer til container, lastbiler og lignende mod Ringvejen og Holstebrovej medmindre arealer er afskærmet med dækkende beplantning.

4.4. Virksomheder, hvortil der af hensyn til miljøbeskyttelsen må stilles særlige beliggenhedskrav, må ikke placeres i området med mindre der ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomhed – og efter aftale med amtsrådet – dispenseres herfra.

4.5. Der må ikke etableres butikker, med mindre der er tale om butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, eller butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Særlig pladskrævende varegrupper omfatter bl.a. biler, både, campingvogne, landbrugsmaskiner, trailere, tømmer, større byggematerialer, herunder også byggemarkeder, der opføres i tilknytning til en tømmerhandel, og som udgør en integreret del

For butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 3.000 m².

For butikker til salg af egne produkter må den enkelte butiks bruttoetageareal ikke overstige 500 m².

Inden for området må det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikksformål ikke overstige 7.000 m².

4.7. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes boliger eller andre forureningsfølsomme funktioner. Dog må der i forbindelse med etablering af Fragtcentral på matr. nr. 20a og 105, Engsig indrettes overnatningsmulighed for overnattende chauffører.

§ 5. Udstykning

5.1. Inden for området må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m² og med en facadelængde, der er mindre end 30 m.

Udstykning af grunde skal godkendes af Amtet i henhold til vejloven.

§ 6. Veje- sti- og parkeringsforhold

Veje

6.1. Der udlægges areal til følgende offentlige veje med en beliggenhed og udformning som vist på kort nr. 3.

- Adgangsvej A-A udlægges i en bredde på 13 m, se kort nr.3 og 4.
- Stamvej B-B udlægges i en bredde på 12 m og afsluttes med vendeplads, se kort nr. 3 og 4.

6.2. I forbindelse med udstykning af området kan der etableres stikveje fra stamvejen B-B. Disse veje udlægges som private fællesveje, der vedligeholdes af ejerne af de grunde, som stikvejen betjener.

6.3. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres.

af tømmerhandlen samt planter og havebrugsvarer i tilknytning til en planteskole. Kategorien omfatter ikke hårde hvidevarer, møbelbutikker, tv/radio, boligtilbehør o.l.

Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butikksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personale- rum, cafeteria m.v.

Der findes 2 eksisterende lovligt opførte boliger i området. Derfor skal det bemærkes at erhvervs- virksomheder vil være underlagt skærpede miljø- krav til bl.a. støj. Støjkrav fastsættes efter områdets faktiske anvendelse. Når der er boliger i området, vil det sige, at støjkravene fastsættes ud fra, at der er tale om et blandet bolig og erhvervsområde.

Ringkøbing Amt er vejbestyrelse for Ringvejen og Holstebrovej. Etablering af vejadgang kræver Amtets tilladelse i henhold til Vejlovens § 71 stk. 5. Byrådet er indstillet på, at der kan etableres sti adgang fra ny rundkørsel til erhvervsvirksomheden på hjørnet Ringvejen-Holstebrovej.

På længere sigt er Byrådet ligeledes indstillet på, at der kan etableres offentlig sti fra rundkørsel til adgangsvej A-A.

Ud over vejen A-A kan der ikke forventes, at der i henhold til vejlovens § 71 stk. 5 kan meddeles tilladelse til vejadgang til Ringvejen og Holstebrovej.

6.4. Vejene A-A og B-B skal udføres med et tværprofil, som vist på kort nr. 4.

Tværprofilet samlede bredde afhænger af terrænforhold og grøftedybde.

Sti

6.5. Der udlægges areal til sti med en beliggenhed ca. som vist på kort nr. 3.

- a-a i en bredde på 3 m.

6.6. Belysning af veje og stier må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper på lave standere. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

Adgangsforhold

6.7. Adgangsforhold til de enkelte ejendomme skal etableres fra vej B-B. Der kan dog fra erhvervs ejendommen på hjørnet af Ringvejen/Holstebrovej etableres en udkørsletil til fordelingsvejen A-A ikke nærmere end 50 m fra vejskel langs Holstebrovej. Overkørslen til fordelingsvejen A-A skal ifølge vejlovens § 71 stk. 5 godkendes særskilt af den til enhver tid værende vejbestyrelse for Holstebrovej, pt. Ringkøbing Amt.

Overkørsler til de enkelte ejendomme aftales nærmere med Skjern Kommunes vejafdeling.

6.8. Eksisterende veje og overkørsler i lokalplanområdet nedlægges i henhold til vejlovgivningen efterhånden som området udbygges.

6.9. Langs Holstebrovej er der i henhold til vejloven pålagt vejbyggelinie 25 m fra vejmidte samt en skrå byggelinie på 40x200 m i krydset Ringvejen/Holstebrovej, begge dele som vist på kort nr. 2. Langs Ringvejen er der som vist på kort nr. 2 pålagt vejbyggelinie 25 m fra vejmidte. Mellem vejbyggelinie og vejskel må der ikke opføres ny bebyggelse, vej, parkering eller øvrige befæstede arealer, eller andre anlæg af blivende art, som f.eks. støjvolde og større fritstående skilte.

6.10. Mellem vejskel og de i § 6.9 nævnte vejbyggelinier skal vejbestyrelsen (Ringkøbing Amt) godkende enhver form for byggeri, befæstning af arealer, etablering af andre anlæg af blivende art eller opsætning af enhver form for støjdæmpende foranstaltninger samt til hegning, oplag, gårdsplads, parkering, nummer- og navneskilte, reklamer, flagstænger og lignende.

Parkering

6.11. Inden bebyggelsen tages i brug, skal der i henhold til "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern Kommune" være etableret 1 parkeringsplads

Overdækket pladser i eksempelvis garager eller carporte medregnes som parkeringspladser.

pr. 50 m² etageareal ved fabriks-, kontor- og lignende bebyggelse. Ved bebyggelse til lager og mindre parkeringskrævende udnyttelse i øvrigt, kan antallet af parkeringspladser nedsættes til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Oversigtsareal

6.12. Ved etablering af fordelingsvej A-A vil Ringkøbing Amt pålægge et oversigtsareal mod syd og mod nord langs Holstebrovej. Oversigtsarealet vil blive pålagt samtidig med godkendelse af den nye fordelingsvej A-A.

På oversigtsarealer må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes midterlinier. Bestemmelsen gælder ikke sne.

Oversigtsarealet vil blive tinglyst på de berørte ejendomme.

§ 7. Ledningsanlæg m.m.

7.1. Ledninger til områdets tekniske forsyning må kun fremføres i jorden.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

8.1. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Bebyggelsesprocenten er etagearealets procentvise andel af grundens størrelse.

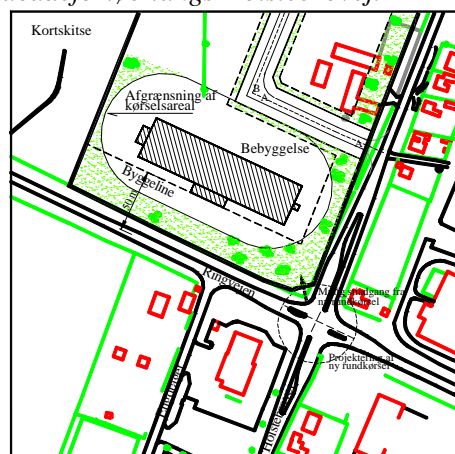
8.2. Bebyggelsen skal opføres inden for de på kort nr. 3 viste byggelinier, se kort nr. 3.

Facadebebyggelse mod Holstebrovej skal opføres i den angivne byggelinie.

Mindre dele af bebyggelsen kan placeres tilbagetrukket fra byggelinien, hvis linien markeres af bygningsdele, f.eks. murelementer, dragere eller søjler, når det ikke hindrer, at facaden opleves som en sammenhængende helhed.

En del af facadebebyggelsen langs Ringvejen skal opføres i den angivne byggelinie, men bebyggelsens gavl mod Holstebrovej kan flyttes længere tilbage end byggelinien, se kortskitse.

Begrundelsen er dels at skabe en bebyggelsesmæssig helhed omkring hovedvejene og en åbenhed mod grønne arealer og dels at skabe et harmonisk facadeforløb langs Holstebrovej.



Bebyggelse vest for stamvejen B-B skal så vidt muligt placeres langs byggelinien langs stamvejen.

8.3. Bebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m, dog må bygningshøjden mod naboskel ik-

Mindre bygningsdele herunder kviste, gavltrekanter, skorstenspiber og lignende medregnes ikke ved

ke overstige 3 m + 0,5 x afstand til skel.

beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanlig omfang, ligeledes skal de brandmæssige afstandskrav overholdes. Der henvises i øvrigt bygningsreglementets bestemmelser herom.

8.4. På den enkelte ejendom må bebyggelsens ydervægge eller tag ikke være hævet mere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på indtil 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift gør det nødvendigt.

Enkelte bygningsdele og tekniske installationer kan udføres i en større højde efter Byrådets forudgående godkendelse.

Bebyggelsen på del af matr. nr. 105 og 20a, Engsig må dog opføres i max. 12,5 m^s højde.

8.5. Bebyggelse skal opføres med facade eller gavl parallelt med Holstebrovej og stamvej B-B. Dog skal bebyggelsen på hjørneejendommen opføres med facade parallelt med Ringvejen.

8.6. Erhvervsbebyggelse på ejendomme ud mod Holstebrovej eller Ringvejen skal placeres og udformes således, at virksomheden fremstår med sit primære "ansigt" ud mod de pågældende veje, og bebyggelse til de bifunktioner, der knytter sig til virksomheden samt små bygninger må ikke placeres nærmere Holstebrovej eller Ringvejen end virksomhedens hovedbygning.

Bestemmelsen skal sikre, at virksomheder m.v. kommer til at fremtræde tydeligt og præsentable fra de tilstødende overordnede veje.

8.7. Der må opføres transformerstation m.v. til lokalplanområdets forsyning. Transformerstationen må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m², og højden må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Byggelinier

8.8. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel og vejmidte, som angivet på kort nr. 3.

Ringvejens vejmidte	50 m
Holstebrovejs vejmidte	35 m
Fordelingsvej A-A, vejskel	5 m
Stamvej B-B, vejskel	5 m

Se i øvrigt § 6.9 vedrørende vejbyggelinier.

8.9. Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til parkering, bebyggelse, gårdsplads eller nogen form for oplag, ej heller de i bygningsreglementet nævnte små bygninger.

Dog må der etableres kørselsareal uden for byggelinierne på hjørneejendommen Ringvejen/Holstebrovej som vist på kort nr. 3.

Kørselsarealet omkring bebyggelsen på Hjørnet Ringvejen/Holstebrovej skal bl.a. anvendes til, at fragtbiler kan "bakke" til bebyggelsen på begge

sider.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

9.1. Enhver bygning skal udformes, så den fremtræder harmonisk og tilpasset omgivelserne og endvidere udformes, så den fremtræder som en arkitektonisk helhed.

Facader

9.2. Bebyggelsens ydervægge må kun opføres og fremtræde som betonmur, som blank mur af tegl eller som mur, der er pudset, vandskuret eller lignende og samtidig kalket, malet eller indfarvet. Dog må mindre facade- og gavlparter på hovedbygningen på den enkelte ejendom udføres i træ eller glas. Ligeledes må udhuse, garager og carporte opføres i træ.

9.3. Ved maling af bygningsdele (murværk såvel som træværk) må kun anvendes farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver. Til vinduer, døre, skodder og lignende mindre bygningsdele kan der også anvendes andre farver.

Tage

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

Skiltning

9.5. Skiltning skal udformes efter retningslinierne nr. 1-18 og 52-68 i "Dit skilt-byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune" der er under udarbejdelse.

9.6. Antenner, herunder satellitantenner, må ikke opsættes udvendigt, hvor de er synlige fra gader, veje og grønne områder.

10. Friarealer og beplantningsbælter

10.1. Inden for området skal udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte opfylde bygningsreglementets krav (BR 95 eller senere), og for hver enkelt ejendom udlægges i en størrelse svarende til mindst 15 % af det samlede bruttoetageareal og om muligt med en overvejende beliggenhed

Bygningsdele i 8,5 m^s højde skal i særlig grad udformes så den fremtræder præsenteret med hensyn til farver, materialer m.v.

Byrådet er indstillet på at meddele dispensation til, at der til facader på erhvervsbebyggelse kan anvendes andre materiale - såsom metalplader m.v. - hvis det kan dokumenteres, at bebyggelsen kommer til at fremstå præsenteret.

Træværk behøver ikke blive malet, men må gerne behandles med en farveløs træbeskyttelse. Visse træsorter kan også tåle at stå ubehandlet.

*Hvis tagfladen skjules af facaden, kan facaden afsluttes af murkrone.
Synlige dele af ventilationsanlæg og lignende skal fremtræde som del af facaden og overholde kravene hertil. Det skal tilstræbes at samle ventilationsindtag og afkast således at de indgår i den arkitektoniske helhed.*

på solvente arealer.

10.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

10.3. Udendørs oplagspladser og lignende skal afgrænses med levende hegn, så anlæggene ikke er synlige fra offentlig vej og naboejendomme. I det levende hegn eller på den indvendige side af hegnet må der etableres et trådhegn i en max. højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog højest 2,0 m.

10.4. På hjørneejendommen Holstebrovej/Ringvejen skal arealet mellem vejskel og bygge- og beplantningslinie tilplantes med tæt træbevoksning som åbner sig mere og mere mod Ganer Å – se kort nr. 3. Arealet mellem vejskel og byggelinie langs resten af Holstebrovej skal tilplantes med enkeltstående træer der ind imellem tilplantes med tættere træbevoksning.

Beplantningsbæltet mod Ganer Å skal bestå af større og mindre buske som aftager i højden mod lokalplanens afgrænsning mod Ganer Å.

Arealer mellem vejskel og fremtidig oversigtslinie ved ny adgangsvej A-A skal tilsås med græs og buske og må ikke være højere end 0,80 m.

Arealerne skal have et ensartet præg og højt vedligeholdelsesniveau.

Byrådet skal for hver enkel ejendom godkende beplantningen mellem byggelinie og vejskel ud mod Ringvejen og Holstebrovej og i beplantningsbæltet ned mod Ganer Å.

10.5. Arealer mellem vejskel og de i § 8.8 nævnte byggelinier må ikke benyttes til hegning, oplag, gårdsplads, parkering, nummer- og navneskilte, reklameskilte, flagstænger eller lignende, dog må der opsættes vejviser ved indkørsel til den enkelte virksomhed.

Der må i området mellem byggelinie og vejskel på hjørnet af Ringvejen/Holstebrovej og efter Byrådets nærmere godkendelse etableres støjdæmpende foranstaltninger som sikrer overholdelse af det til enhver tid gældende maksimalt tilladte støjniveau ved boliger. Eventuelle støjdæmpende foranstaltninger skal være af ensartet karakter på hele strækningen langs Holstebrovej.

10.6. Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod veje skal plantes så langt bag skel, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien mod vej. Hegn i naboskel kan suppleres med trådhegn i max.

Med beplantningsprincipperne lægges der op til, at området ud mod Ringvejen og Holstebrovej kommer til at fremtræde meget grønt og skovagtig i stil med områderne øst for Holstebrovej.



Beplantningsbælte mod Ganer Å

Byrådet er indstillet på at give dispensation til at et større fritstående skilt placeres mellem byggelinie og vejskel.

En evt. støjskærm skal udformes, så den i størst muligt omfang kommer til at virke forskønnende bl.a. i forhold til Holstebrovej og de overfor liggende boliger.

Normalt kan bestemmelsen overholdes, når hække plantes mindst 30 cm. bag skel.

højde, som svarer til det levende hegns blivende højde, dog max. 2,0 m.

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

10.8. Terrænreguleringer må kun foretages i mindre omfang, således at området fremstår som et ensartet, jævnt terræn.
Terrænregulering mod Ringvejen og Holstebrovej må ikke foretages nærmere skel end 1,5 m.

10.9. Det på kort nr. 2 viste dige skal så vidt muligt bevares.

Diget kan f.eks. søges bevaret ved at indpasse det i områdets beplantning eller ved at placere det i skel mellem ejendomme.

10.10. Belysning af udendørs arealer må kun udføres som afskærmet belysning i form af parklamper. Belysningen må i øvrigt kun udføres efter Byrådets nærmere anvisninger.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

11.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

11.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal tilhørende adgangsvej være anlagt.

11.3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med § 6.9.

11.4. Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 10 nævnte beplantninger være etableret ud mod Holstebrovej, Ringvejen og Ganer Å.

12. Servitutter

12.1. Følgende servitutter er tinglyst på ejendomme inden for området:

- Den under den 30.05.1951 tinglyste dokument på matr. nr. 20a, Engsig, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 12.06.1972 tinglyste dokument på matr. nr. 20a, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning.
- Den under den 28.02.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 20a, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 01.11.1996 tinglyste dokument på

matr. nr. 20a, Engsig, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.

- Den under den 03.04.1965 tinglyste dokument på matr. nr. 6bq, Engsig, vedrørende højspænding m.v.
- Den under den 17.09.1965 tinglyste dokument på matr. nr. 6bq, Engsig, vedrørende adgang til hovedvej m.v.
- Den under den 17.09.1965 tinglyste dokument på matr. nr. 6bq, Engsig, vedrørende adgang til hovedvej m.v.
- Den under den 12.06.1972 tinglyste dokument på matr. nr. 6bq, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning m.v.
- Den under den 28.02.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 6bq, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 01.11.1996 tinglyste dokument på matr. nr. 6bq, Engsig, vedrørende forsynings- og afløbsledninger m.v.
- Den under den 31.01.1918 tinglyste dokument på matr. nr. 5bh, Engsig, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 12.06.1972 tinglyste dokument på matr. nr. 5bh, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning.
- Den under den 28.02.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 5bh, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 15.12.1999 tinglyste dokument på matr. nr. 5bh, Engsig, vedrørende punkt i skøde om benyttelse af anlæg anbragt på 5bh.
- Den under den 31.01.1918 tinglyste dokument på matr. nr. 5g, Engsig, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 29.05.1956 tinglyste dokument på matr. nr. 5g, Engsig, vedrørende færdselsret m.v.
- Den under den 07.06.1966 tinglyste dokument på matr. nr. 5g, Engsig, vedrørende master m.v.
- Den under den 12.06.1972 tinglyste dokument på matr. nr. 5g, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning m.v.
- Den under den 28.02.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 5g, Engsig, vedrørende byggelinier m.v.
- Den under den 16.11.1995 tinglyste dokument på matr. nr. 5g, Engsig, vedrørende udstykning og ophævelse af landbrugspligten.
- Den under den 01.09.1961 tinglyste dokument på matr. nr. 105, Engsig, vedrørende forbud om udstykning i 100 år fra 01.09.1961, påtaleberettigede matr. nr. 22c, Engsig.
- Den under den 12.06.1972 tinglyste dokument på matr. nr. 105, Engsig, vedrørende adgangsbegrænsning.
- Den under den 28.02.1977 tinglyste dokument på matr. nr. 105, Engsig, vedrørende byggelinier.

- Den under den 16.05.1978 tinglyste dokument på matr. nr. 105, Engsig, vedrørende oversigt m.v.

13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

13.1. Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende, lovlige forhold før:

- Landbrugsministeriet/ jordbrugskommissionen har meddelt, at landbrugspligten på matr. nr. 5g, del af 105, 20a og 6bq Engsig er ophævet.

Matr. nr. 5g, del af 105, 20a og 6bq, Engsig er landbrugspligtig og inden ændret anvendelse af disse matrikler skal landbrugspligten ophæves.

§ 14. Retsvirkninger

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.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt". Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

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 naborientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

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

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

Lokalplanen indeholder i §§2 og 3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres fra landzone til byzone. Retsvirkninger heraf fremgår blandt andet af Lovbekendtgørelse nr. 577 af 7. juli 2002 om frigørelsesafgift.

§ 15. Vedtagelsespåtegning

Foreløbigt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, **den 9. september. 2003.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, **den 09.12.2003.**

På Byrådets vegne

Viggo Nielsen
Borgmester

§ 16. Offentlig bekendtgørelse

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort **den 07.01.2004**

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger nord for Ringvejen og vest for Holstebrovej i den nordlige del af Skjern. Lokalplanen dækker et område på ca. 11,7 ha og ligger ca. 2 km fra Skjern bys centrum. Arealet er i dag for den overvejende dels vedkommende landbrugsjord og arealet grænser ned mod engarealet ved Ganer Å.

Lokalplanens hovedindhold

Formålet med lokalplanen er, at sikre lokaliseringsmuligheder for virksomheder, der finder det attraktivt, at lokalisere sig i et trafikalt velbeliggende område med høj miljømæssig og arkitektonisk standard.

Nærværende lokalplan skal ses som første del af et større erhvervsområde som strækker sig nordpå langs Holstebrovej til den fremtidige hovedvejsforlægning. Erhvervsområdet kan således let udvides ved at videreføre stamvejen mod nord.

Lokalplanen skal sikre, at områdets bebyggelse og friarealer udformes og placeres på en måde, så området opleves som harmonisk og velafbalanceret. Der er således lagt stor vægt på hvordan området opleves af forbigående trafikanter på Holstebrovej og Ringvejen.

Adgang til området skal foregå fra Holstebrovej ca. 150 m fra ny rundkørsel ved Ringvejen/Holstebrovej som vil blive etableret i efteråret 2003.

Luftfotoplan af lokalplanområdet.



Med henblik på at skabe et visuelt sammenhængende og harmonisk område er der i lokalplanen indføjet en række bestemmelser om bebyggelsens placering i forhold til overordnede veje.

Afgørende for et områdes udseende er ikke blot bebyggelsens længde og bredde i det vandrette plan, men også hvad der rejser sig i det lodrette plan. Bebyggelsens højde og udstrækning må tilpasses omgivelserne. Det vil være mest foreneligt med de overordnede vejes proportioner, at også bebyggelse ud mod disse veje er af en passende dimensioner.

Stærkt påfaldende materialer eller farver bør undgås ved bebyggelser langs overordnede veje. Endvidere bør stærkt reflekterende materialer undgås af hensyn til trafiksikkerheden.

Det er forståeligt, at den enkelte virksomhed, der har placeret sig langs overordnede veje ønsker at udnytte reklamemuligheden. Gør naboerne imidlertid det samme med stadig mere påfaldende midler i form, af skilte, reklamer, flag, vimpler m.v. opnås ikke den ønskede virkning, men hele området kommer til at fremtræde kaotisk. For den enkelte virksomhed må det være afgørende – også med hensyn til den økonomiske værdi af ejendommen – at hele området fremtræder harmonisk.

Redegørelse vedrørende detailhandel: Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at der kan etableres enkelte store butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Desuden åbnes der mulighed for, at der i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler kan etableres mindre butikker til salg af egne produkter.

Primo 1999 var det samlede bruttoetageareal for butikkerne i Skjern Kommune ca. 49.000 m² fordelt som følger: 27 dagligvarebutikker på i alt ca. 12.000 m², 63 udvalgswarebutikker på i alt 33.000 m² og 7 butikker

med særligt pladskrævende varegrupper på i alt ca. 4.000 m². Ca. 75 % af dagligvarebutiksarealet og næsten hele udvalgsarebutiksarealet ligger i Skjern. Ifølge Ringkøbing Amts opgørelse er detailhandelsomsætningen i Skjern Kommune i 1996 (inkl. moms): dagligvarer - ca. 275 mio. kr., udvalgsvarer ca. 268 mio. kr. og særligt pladskrævende varegrupper - ca. 26 mio. kr. I Ringkøbing Amts forslag til regionplantillæg nr. 7 om detailhandel er der for Skjern Kommune fastsat en ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål på 10.500 m² (ekskl. bl.a. butikker med særligt pladskrævende varegrupper).

Lokalplanen fastsætter, at det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål inden for området ikke må overstige 7.000 m². For butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, er det fastsat, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 3.000 m², og for butikker til salg af egne produkter er det fastsat, at den enkelte butiks bruttoetageareal ikke må overstige 500 m².

Mulighed for etablering af i alt 3.000 m² til særligt pladskrævende varegrupper og butikker på max 500 m² til salg af egne produkter i forbindelse med den enkelte virksomheds produktionslokaler vurderes ikke at kunne få nævneværdig indflydelse på butiksstrukturen i området. Da der ikke er fastsat rammer for nybyggeri og omdannelse til særligt pladskrævende varegrupper og til salg af egne produkter får arealudlægget til butiksformål ingen indflydelse på arealudlæg til tilsvarende formål andre steder i kommunen.

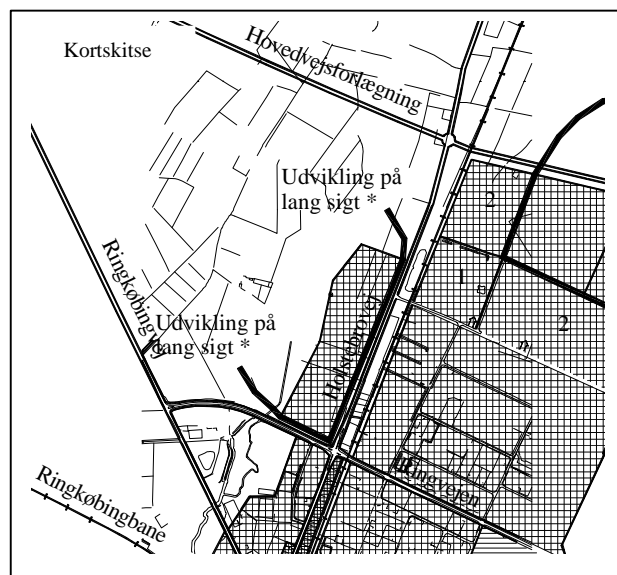
Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2009. Det skyldes, at lokalplanens område i kommuneplanens hovedstruktur er beliggende i det åbne land og udlagt til erhvervsformål på lang sigt.

Derfor udarbejdes et **Tillæg nr. 21** til Kommuneplan 2009, hvorved området overføres fra Det åbne land til et nyt delområde 2.E.16 – område til erhvervsformål med følgende rammebestemmelser.

- Varmeforsyningen fastlægges i overensstemmelse med "Skjern Kommunes varmeplan".
 - Parkeringsforholdene fastlægges i overensstemmelse med "Vedtægt for anlæg af parkeringsarealer i Skjern Kommune".
 - Enhver form for skiltning skal godkendes af Skjern Kommune.
 - "Exner-fredningerne" og de indgåede aftaler mellem Amtsrådet, de kirkelige myndigheder og Skjern kommune for kirkerens omgivelser skal overholdes.
 - Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bestemmelser som sikre, at de vejledende støjgrænser i forhold til større veje og jernbaner overholdes.
1. Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål såsom servicebetonede lette erhverv, håndværksvirksomhed, lettere industri- og værkstedsvirksomhed, fremstillingsvirksomhed, transportvirksomhed, salgsvirksomheder der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, engroshandel, kontor- og forretningsvirksomheder, servicestation, mindre lager- og værkstedsvirksomhed i forbindelse med virksomheden.
 2. Der må ikke etableres butikker, med mindre der er tale om butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, eller butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.
 3. Dagligvarebutikker må ikke etableres i området. (Denne bestemmelse udelukker dog ikke etablering af f.eks. kiosk eller cafeteria i forbindelse med f.eks. en servicestation).
 4. Der må ikke etableres boliger i området.
 5. Virksomheder, hvortil der af hensyn til miljøbeskyttelsen må stilles særlige beliggenhedskrav, må ikke placeres i området med mindre der ud fra en konkret vurdering af de enkelte virksomheder, og efter aftale med amtsrådet, dispenseres herfra.
 6. Bebyggelsesprocenten for hver enkel ejendom må ikke overstige 50.
 7. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde på 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.



Uanset denne bestemmelse kan der dog i en lokalplan træffes særlige højdebestemmelser for enkelte bygninger eller bygningsdele.

8. Der må ikke udstykkes grunde med mindre end 1.500 m².
9. Området skal trafikbetjenes af vejtilslutning fra Holstebrovej.
10. Ud mod hovedlandeveje og landeveje skal bebyggelse efter nærmere aftale med Amtsrådet afskærmes med beplantning.
11. Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål må max. være 3.000 m².
12. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 0 m² for dagligvarebutikker (kiosk undtaget), 200 m² for udvalgswarebutikker og 1.000 m² for butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Regionplanen.

Lokalplanen og kommuneplantillægget forudsætter at der vedtages et tillæg til Regionplan 2001. Samtidig med udarbejdelse af lokalplanen og tillæg til kommuneplanen udarbejder Ringkøbing Amt tillæg til Regionplan 2001 således at den langsigtede bygrænse vest for Holstebrovej bliver sammenfaldende med kommuneplanens delområde 2.E.16 – se kort til Tillæg nr. 21 til Kommunplanen.

Vådområde og Særligt følsomt landbrugsområde (SFL-område).

Et areal på ca. 1 ha ligger inden for lokalplanområdet, som egner sig til genskabelse af vådområde og SFL-område, men Ringkøbing Amt har meddelt at ovennævnte område vil blive tilrettet lokalplanens afgrænsning.

Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet er beliggende uden for å-beskyttelseslinien omkring Ganer Å.

Inden for området findes der et beskyttet dige i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Diget skal så vidt muligt bevares ved at placerer det i skel mellem ejendomme.

Museumsloven.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Udgiften til den arkæologiske undersøgelse afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres.

Hvis man vil have afklaret, om der er risiko for at støde på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder med deraf følgende forsinkelser, udgifter m.v., kan man efter aftale med Skjern-Egvad Museum få foretaget en forundersøgelse af arealet.

Ved gennemførelse af en større forundersøgelse afholdes udgiften af den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres. Arbejdet kan først iværksættes efter samtykke fra den pågældende. Kulturministeren kan i særlige tilfælde yde tilskud til en sådan forundersøgelse.

Spildevandsplan.

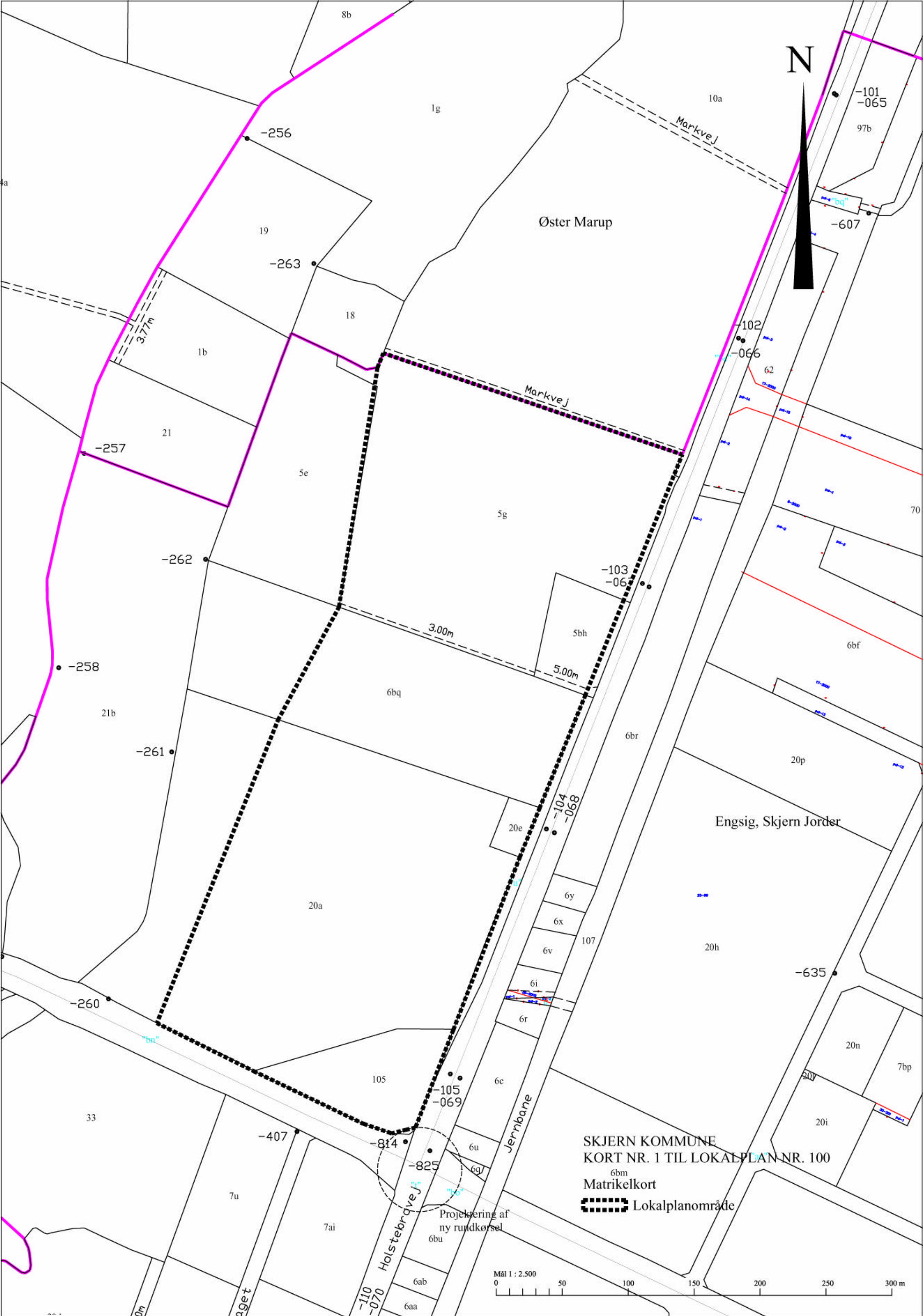
Området er delvis omfattet af "Spildevandsplan for Skjern Kommune. Hele lokalplanområdet agtes inddraget i spildevandsplanen.

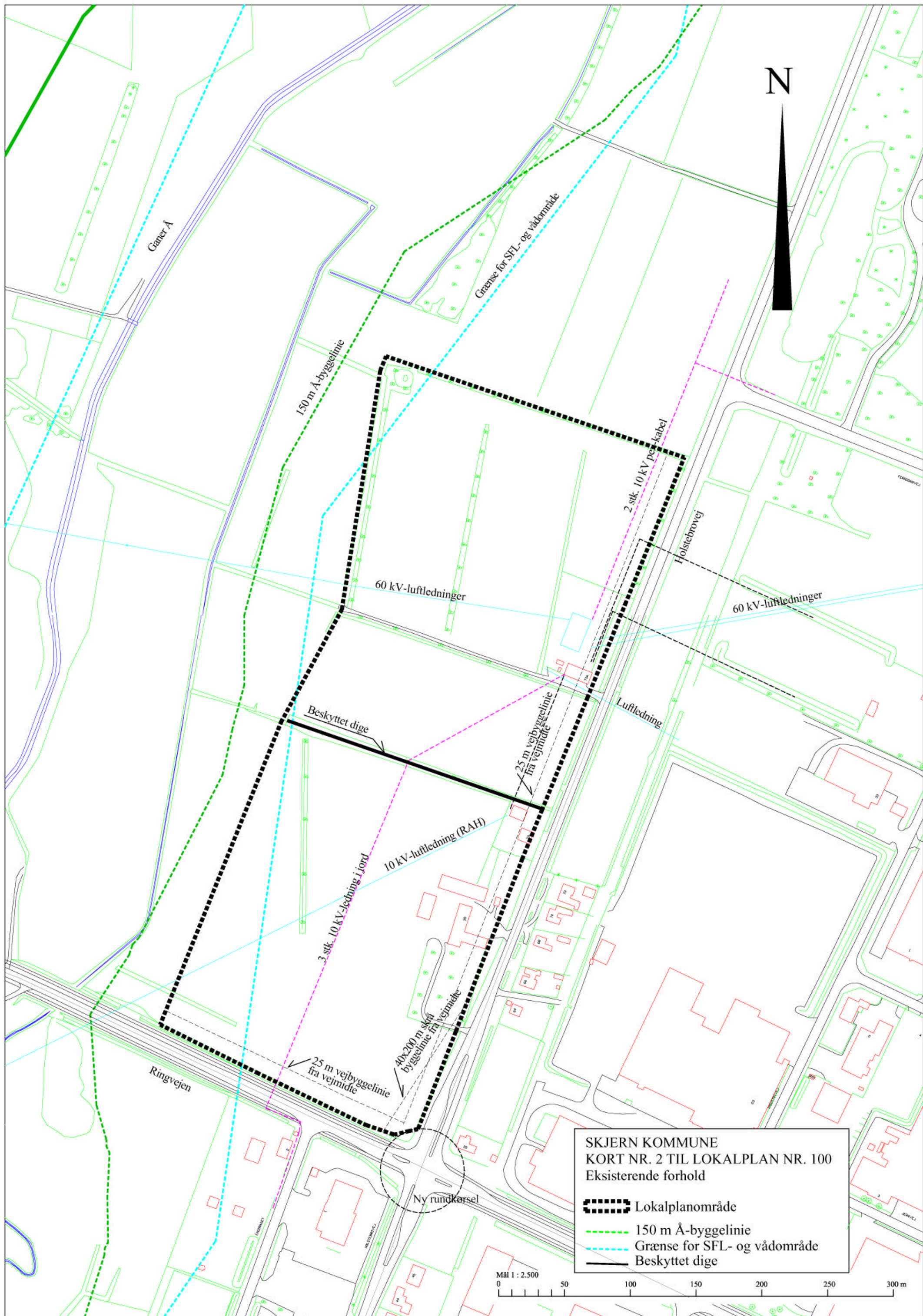
Varmeplan.

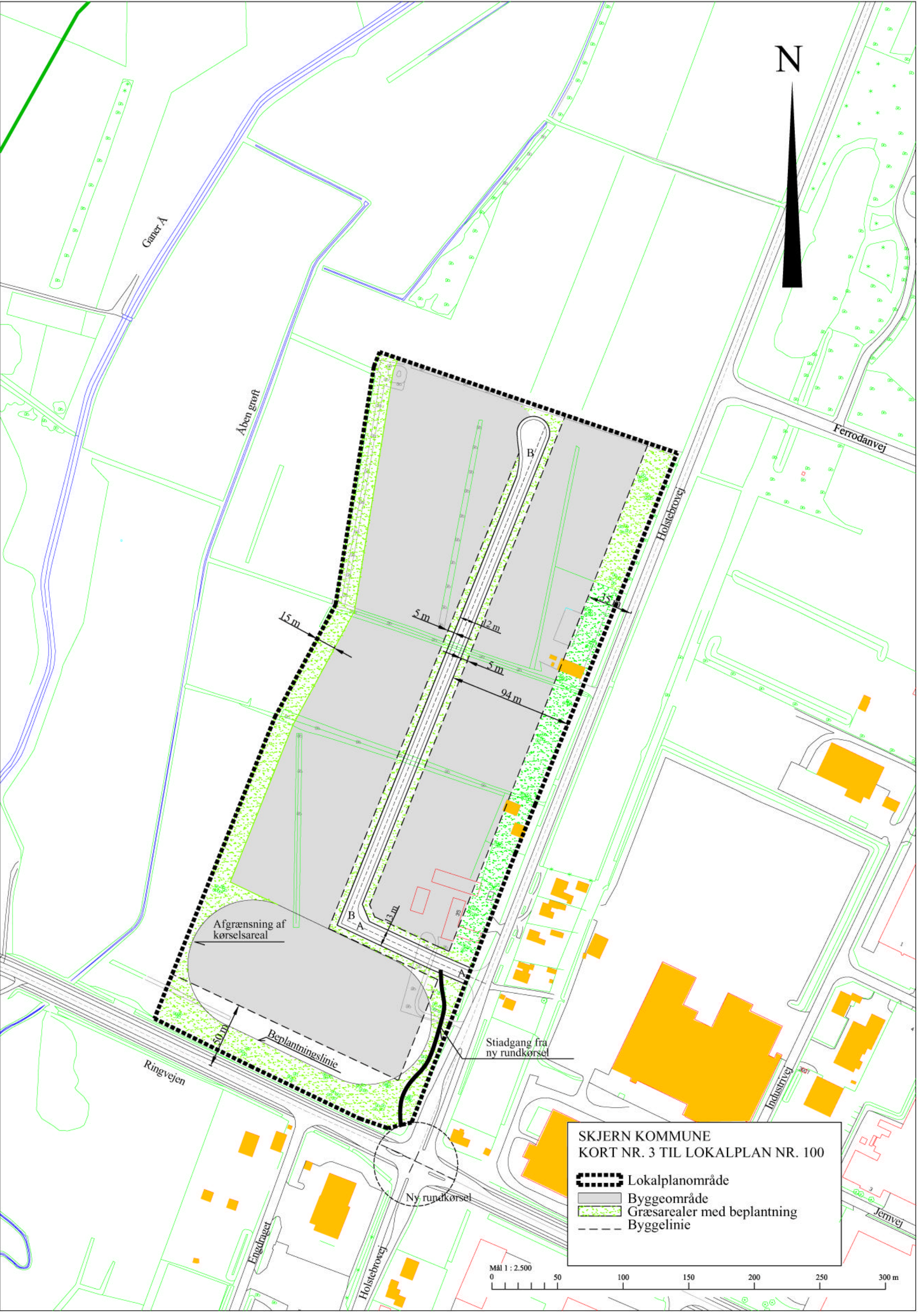
En del af området er ikke omfattet af "Varmeplan for Skjern Kommune 1987", men agtets inddraget i denne som område der naturgasforsynes.

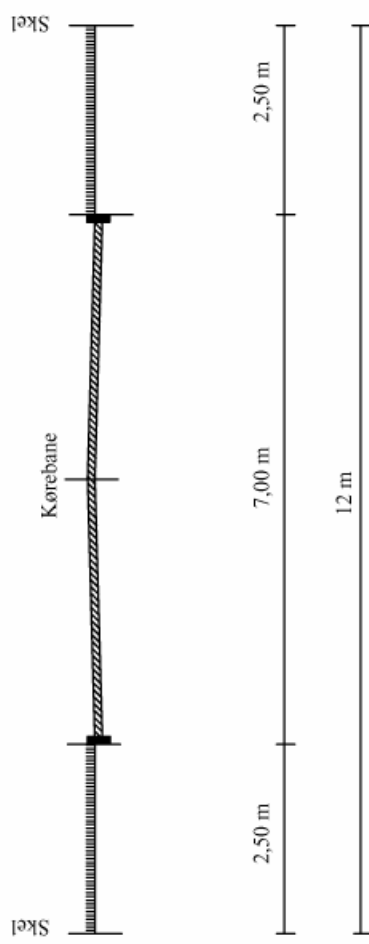
Elforsyning.

Den eksisterende transformerstation ved Holstebrovej forventes at forblive i området. Der findes en 60 og en 10 kV luftledning, som går gennem området. Med mindre ledningerne kabellægges, skal de til enhver tid gældende afstandskrav til ledningerne overholdes.

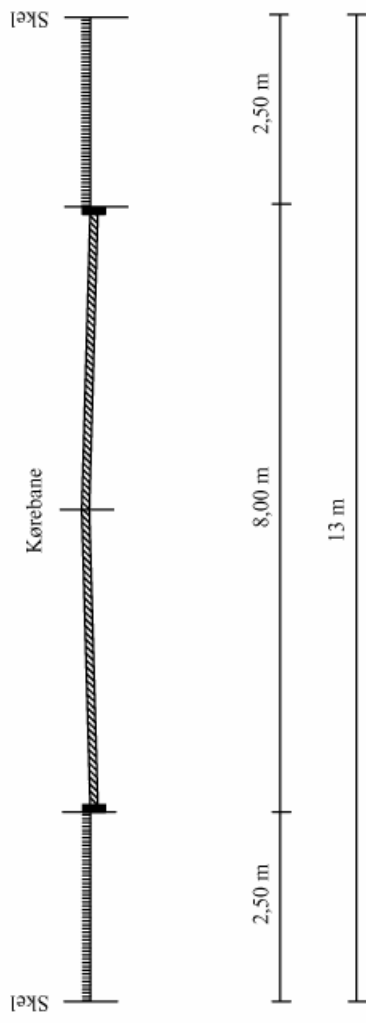








Tværprofil af vej B - B



Tværprofil af vej A - A

SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 100
Vejprofiler

