

SKJERN KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 67B

FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL I SKJERN BY

Lokalplan nr. 67A for et område til erhvervsformål nord for Ringvejen ved Øster Marupvej og Støberivej.

Udarbejdet i august 1994 af Skjern Kommune, Teknisk Forvaltning.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplanens formål	side	3
Område- og zonestatus	side	4
Områdets anvendelse	side	4
Udstykning	side	4
Vejforhold	side	4
Ledningsanlæg m.m.	side	5
Bebyggelsens omfang og placering	side	5
Bebyggelsens ydre fremtræden	side	6
Ubebyggede arealer	side	6
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side	7
Servitutter/deklarationer	side	7
Ophævelse af lokalplan	side	8
Lokalplanens retsvirkninger	side	8
Vedtagelsespåtegning	side	10

LOKALPLANENS KORT

Kort nr. 1. Lokalplanens afgrænsning (matrikelkort).....	side	11
Kort nr. 2. Eksisterende forhold	side	13
Kort nr. 3. Arealanvendelsen	side	15

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	BILAG A	side	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	BILAG B	side	23
Nødvendige tilladelser fra forskellige myndigheder .	BILAG C	side	29
Frist for indsigelser og ændringsforslag	BILAG D	side	30

Lokalplan nr. 67B for et område til erhvervsformål nord for Ringvejen ved Øster Marupvej og Støberivej.

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets lovebekendtgørelse nr. 383 af 14. juni 1993 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.00. nævnte område.

1.00. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre arealer til virksomheder, der stiller særlige beliggenhedskrav som følge af forurening, og som har behov for jernbanetransport.
- at forebygge miljømæssige konflikter internt i området og i forhold til naboområder.
- at forhindre, at der etableres boliger og andre forureningsfølsomme arealanvendelser, herunder forureningsfølsomme erhverv i området.
- at sikre en afskærmende beplantning mod nord, syd og øst.
- at sikre god og forsvarlig vejadgang til området.

2.00. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2. 1. Lokalplanens område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af Øster Marupvej samt del af matr. nr. 63a, del af matr. nr. 70a og matr. nr. 70b Engsig, Skjern Jorder.
2. 2. Området er og skal forblive beliggende i byzone.

3.00. OMRÅDETS ANVENDELSE

3. 1. Lokalplanområdet må kun anvendes til den type af jern- og metalstøberier, metalsmelterier og maskinfabrikker, som normalt tilhører kategorien af virksomheder med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening.

Inden for området må dog også etableres de lagerfunktioner og den administration, som knytter sig direkte til den enkelte virksomhed og er nødvendig for virksomhedens drift.

3. 2. Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres forureningsfølsom erhvervsvirksomhed - med mindre der er tale om en funktion, der udgør en lille, integreret del af en af de under punkt 3.1. nævnte virksomheder.
3. 3. Inden for området må der ikke under nogen omstændigheder opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse eller andre forureningsfølsomme arealanvendelser.
3. 4. Inden for lokalplanområdet må der ikke drives nogen form for detailhandel.
3. 5. Inden for lokalplanområdet må der ikke udøves virksomhed, hvorved afstrømningsfaktoren for spildevand overstiger 2,0 l pr. sekund, pr. ha.

4.00. Udstykning

4. 1. Lokalplanområdet må frastykkes de omgivende arealer. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
4. 2. Inden for lokalplanområdet må der foretages sammenlægninger og arealoverførsler.
4. 3. Ved matrikulære forandringer inden for lokalplanområdet må der ikke fremkomme ejendomme, der er mindre end 10.000 m² excl. beplantningsbælte jfr. kort nr. 3.

5.00. VEJFORHOLD OG PARKERING

Veje

5. 1. Vejadgang til lokalplanområdet må kun etableres fra øst, fra Støberivej og fra den fremtidige nye, overordnede vej syd for lokalplanområdet i princippet som vist på kort nr. 3.

Der må etableres højst 2 adgangsveje fra Støberivej og højst 1 fra den fremtidige, nye vej syd for lokalplanområdet.

Adgangsveje må kun etableres efter byrådets nærmere anvisninger og godkendelse med hensyn til vejens placering, udformning og tilslutning til henholdsvis Støberivej og den fremtidige nye, overordnede vej syd for området.

5. 2. Inden for det jfr. punkt 9.1. og kort nr. 3 udlagte areal til beplantningsbælte må der ikke etableres veje. Veje må dog gennemskære beplantningsbæltet jfr. punkt 9.3.
5. 3. Der udlægges areal til hjørneafskæring ved Støberivejs tilslutning til Hjorthusvej som vist på kort nr. 3.
5. 4. Parkeringsforhold
Parkeringspladser skal anlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i "Vedtægt for anlæg af parkeringspladser i Skjern kommune". Således skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal fabriks- og administrationsbebyggelse og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal lagerbebyggelse.

6.00. LEDNINGSANLÆG M.M.

6. 1. El-ledninger, herunder til belysning af udendørsarealer samt interne vejarealer, må ikke fremføres som luftledninger, men kun som jordkabler.
6. 2. Inden for lokalplanområdet må der etableres sidespor til den tidligere Skjern-Videbæk jernbanes spor.

Sidespor må ikke etableres inden for det jfr. punkt 9.1. og kort nr. 3 udlagte beplantningsbælte, men må dog gennemskære beplantningsbæltet om nødvendigt. Jfr. punkt 9.3.

7.00. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.
7. 2. Inden for lokalplanområdet pålægges byggelinier langs det jfr. punkt 9.1. udlagte beplantningsbælte i en afstand af 3 m fra dette jfr. kort nr. 3.

Byggelinien afstand fra lokalplanområdets afgrænsning er:

- mod øst 43 m
 - mod syd 43 m
 - mod nord 21 m målt ved lokalplanområdets vestlige grænse
og 25 m målt ved lokalplanområdets østlige grænse.
7. 3. Bebyggelse, bygværker og lignende permanente anlæg må kun opføres inden for den i punkt 7.2. fastsatte byggelinie og i øvrigt i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel.

7. 4. Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres med gavl eller facade parallelt med Støberivej.
7. 5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der målt efter reglerne i bygningsreglementet overstiger 8,5 m over terræn.

Dog må enkelte bygningsdele opføres i en højde af højst 12 m, hvis særlige driftsmæssige forhold på virksomheden nødvendiggør det.

7. 6. Uanset bestemmelserne i punkt 7.5. må der opføres skorstene og lignende med den højde, som måtte være nødvendig af hensyn til virksomhedens drift og miljøbeskyttelsen.

8.00. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8. 1. Skiltning og reklamering udover almindelig nummer- og navneskiltning må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
8. 2. Bebyggelsens ydervægge må opføres og fremstå i mur af tegl eller beton, pudset mur eller farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader.
8. 3. Uanset bestemmelsen under punkt 8.2. må garager, carporte og andre småbygninger opføres af træ.
8. 4. Skorstene må udover tegl kun opføres og fremstå i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader.
8. 5. Tage skal dækkes med sorte, grå, røde eller brune gennemfarvede materialer.
Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.

9.00. UBEBYGGEDE AREALER

9. 1. Langs lokalplanområdets afgrænsning udlægges et beplantningsbælte i en bredde af:
 - mod øst: 40 m
 - mod syd: 40 m
 - mod nord: 18 m målt ved lokalplanområdets vestlige grænse
og 22 m målt ved lokalplanområdets østlige grænse.

Se kort nr. 3.
9. 2. Beplantning af det i punkt 9.1. udlagte beplantningsbælte må kun ske efter en af byrådet på forhånd godkendt beplantningsplan, der sikrer en sådan tæt og høj bevoksning, at en hensigtsmæssig afskærmning af lokalplanområdet ud mod omgivelserne opnås i både visuel og støjmæssig henseende.
9. 3. Beplantningsbæltet må brydes af de nødvendige adgangsveje til området og af sidespor til jernbanen. Veje og spor må dog i øvrigt ikke placeres inden for beplantningsbæltets areal jfr. kort nr. 3.

9. 4. Beplantningsbæltet hører til de enkelte ejendomme, og skal etableres og ren- og vedligeholdes af disse.
9. 5. Inden for lokalplanområdet må der etableres støjafskærmning i form af volde eller skærme. Støjafskærmning må etableres inden for det jfr. punkt 9.1. udlagte beplantningsbælte i en afstand af mindst 5 m fra lokalplanområdets afgrænsning. Den jfr. punkt 9.2. foreskrevne tilplantning af beplantningsbæltet skal dog fortsat finde sted på begge sider af støjafskærmningen.
9. 6. Det jfr. punkt 5.3. udlagte areal til hjørneafskæring må ikke bebygges eller beplantes. Arealet må kun anvendes til vejformål.

10.00. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

10. 1. Bebyggelser, der skal rumopvarmes, må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyningen, med mindre der anvendes overskudsvarme fra egen produktion.
10. 2. Før bebyggelsen tages i brug skal terrænregulering, adgangsvej, el-, vand- og kloakforsyninger, være anlagt.
10. 3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal det jfr. punkt 9.1. udlagte beplantningsbælte være etableret i overensstemmelse med punkt 9.2. - 9.5.

11.00. SERVITUTTER/DEKLARATIONER

11. 1. De servitutter og deklARATIONER, der er nævnt under punkt 11.2., er tinglyst på ejendomme inden for lokalplanområdet. Ingen af dem ophæves af lokalplanen.
11. 2. Dokument tinglyst den 28.05.1991 på matr. nr. 63a Engsig, vedrørende distributionsledning for naturgas m.m.

Dokument tinglyst den 16.04.1925 på matr. nr. 70a, Engsig, vedrørende færdselsret for matr. nr. 7f, Engsig.

Dokument tinglyst den 28.02.1977 på matr. nr. 70a, Engsig, vedrørende adgang.

Dokument tinglyst den 04.02.1991 på matr. nr. 70a, Engsig, vedrørende ret for Skjern Kommune til at anbringe en kloakledning m.m. på ejendommen.

Dokument tinglyst den 28.05.1991 på matr. nr. 70a, Engsig, vedrørende distributionsledning for naturgas m.m.

Dokument tinglyst den 04.09.1990 på matr. nr. 70b, Engsig, vedrørende byggepligt og genkøbspligt for Skjern kommune indtil den 1.4.1991.

Dokument tinglyst den 07.12.1990 på matr. nr. 70b, Engsig, vedrørende sikringsrum.

Dokument tinglyst den 28.05.1991 på matr. nr. 70b, Engsig, vedrørende distributionsledning for naturgas m.m.

12.00. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13. 1. Lokalplan nr. 67 A, der er vedtaget af Skjern Byråd den 13.03.1990 for en del af øster Marupvej, del af matr. nr. 63a, del af matr. nr. 70a og matr. nr. 70b, Skjern Jorder, ophæves.

13.00. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan medfører ikke handlepligt. Eksisterende, lovlige forhold på de ejendomme, som lokalplanen omfatter, kan fortsætte som hidtil. Men ved ændring af det formål, som ejendommene anvendes til, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg og ved større om- og tilbygninger får lokalplanen virkning for den enkelte.

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget.

I henhold til § 17 i Lov om planlægning må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget, ikke anvendes, udstykkes, bygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet imidlertid give tilladelse til, at en ejendom udnyttes efter planforslaget. En forudsætning er dog, at planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen, at der ikke er tale om at påbegynde et lokalplanpligtigt bygge- og anlægsarbejde eller et andet lokalplanpligtigt forhold, og at der ikke er fremsat indsigelse mod planforslaget fra en offentlig myndighed.

Eksisterende, lovlige forhold kan dog fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget den **21.09.1994 og til den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst til den 21.09.1995.**

Retsvirkninger af den endeligt vedtagne lokalplan.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort, må der i henhold til § 19 i Lov om planlægning ikke etableres noget forhold, der strider mod planens bestemmelser, på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Eksisterende, lovlige forhold kan dog fortsætte som hidtil.

Dispensation.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke vil komme i strid med principperne i planen. Dispensationer må således ikke stride mod planens formålsbestemmelser eller mod de bestemmelser, der er fastsat ud fra formålsbestemmelserne. Disse sidstnævnte er

typisk bestemmelserne om ejendommenes anvendelse og bestemmelserne om de fremtidige hovedtræk i områdets fysiske udformning, herunder f. eks. fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer og principperne i vej- og stinettet. Dispensationsmuligheden kan forudsætte, at byrådet forinden har afholdt en skriftlig orientering af 2 ugers varighed af bl.a. ejere og brugere i lokalplanområdet og naboer til den pågældende ejendom.

Afviigelser fra planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Servitutter.

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen.

Private servitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, ophæves af lokalplanen, hvis dette udtrykkeligt er anført i planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ekspropriation.

I henhold til § 47 i planloven kan byrådet ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme.

En forudsætning er dog, at ekspropriationen har væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Erstatning.

Som altovervejende hovedregel medfører bestemmelserne i en lokalplan ikke erstatningspligt for kommunen.

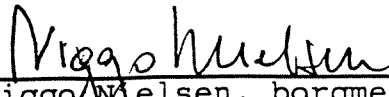
I henhold til § 48 i planloven kan imidlertid private ejendomme, der i en lokalplan udlægges til et offentligt formål, forlanges overtaget af kommunen mod erstatning. En forudsætning er dog, at den pågældende ejendom ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Kommunens overtagelses- og erstatningspligt afgøres af taksationsmyndighederne i det enkelte tilfælde.

Når en lokalplan overfører en landbrugsejendom fra landzone til byzone, og der derved pålægges ejeren af ejendommen en frigørelsesafgift, kan ejeren - under visse forudsætninger - forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. De nærmere regler herfor fremgår af Lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 441 af 26. september 1985).

14.00. VEDTAGELSESPÅTEGNING

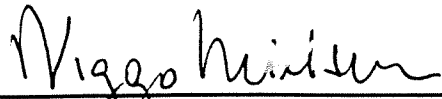
Foreløbigt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 13.09.1994

På byrådets vegne


Viggo Nielsen, borgmester

Endeligt vedtaget af Skjern byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 10.01.1995

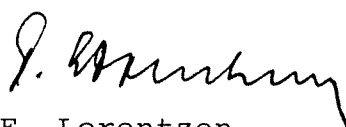
På byrådets vegne


Viggo Nielsen, borgmester

Lokalplan nr. 67B begæres tinglyst som servitutstiftende hæftelse på matr. nr. 63a, 70a og 70b, Engsig, Skjern Jorder.

Skjern, d. 15. februar 1995

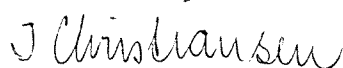

Viggo Nielsen
borgmester


E. Lorentzen
kommunaldirektør

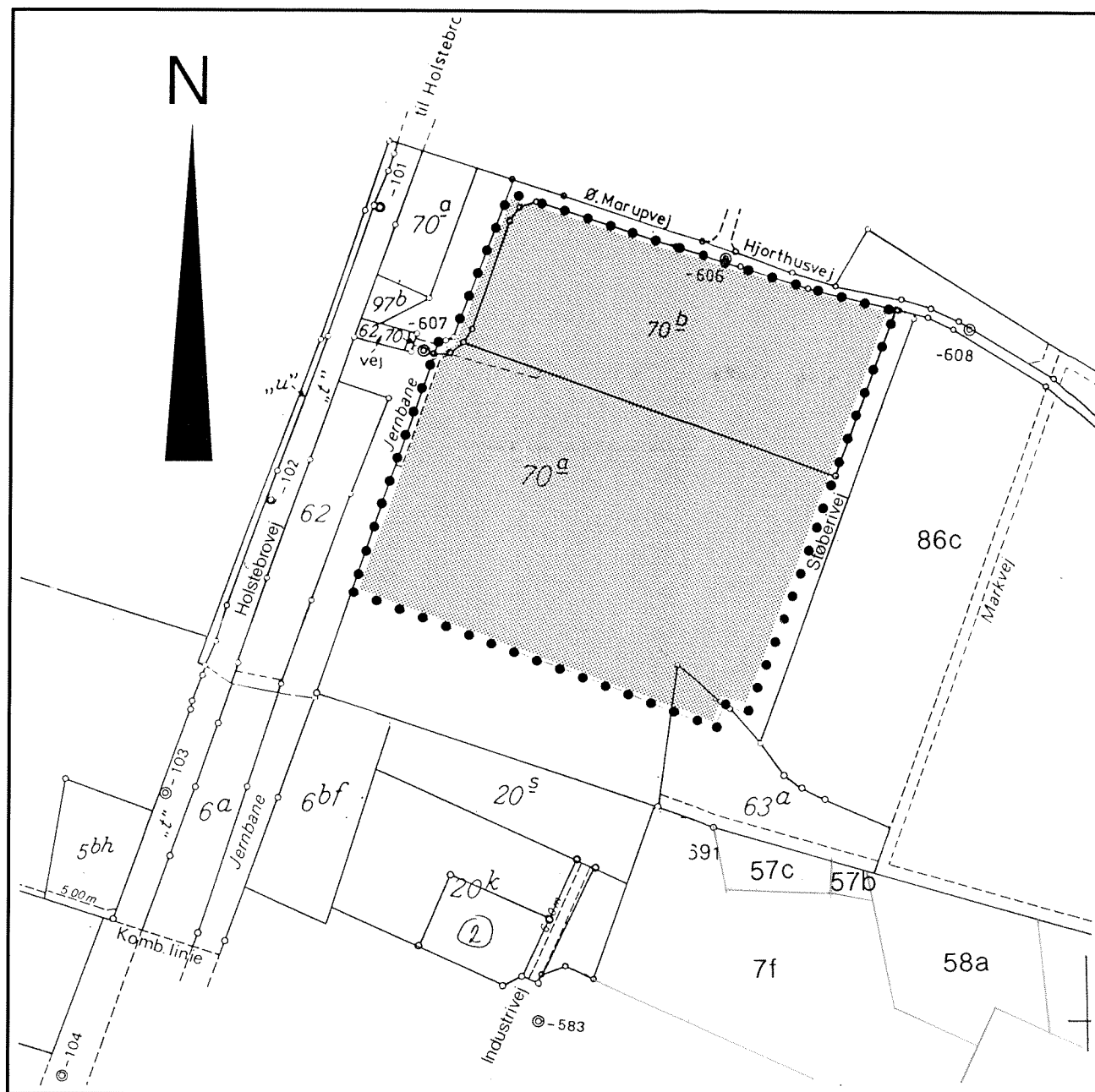
Matr: 63 A .

Engsig, Skjern Jorder

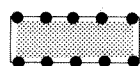
Retten : Skjern A
Indtørt den : 23.02.1995
Lyst under nr.: 3221 - 3223



I. Christiansen
oass.



SKJERN KOMMUNE
kort nr. 1 til lokalplan nr. 67B



Lokalplanområde - matrikelkort

Mål 1 : 4.000

0 50 100 200 300 400 500 m

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD**BILAG A**

Lokalplanen erstatter Lokalplan nr. 67A, der siden april 1992 har været gældende for området.

Baggrunden for den nye lokalplan.

Lokalplan nr. 67A opdelte området i to delområder: Delområde I til virksomheder med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening (blandt andet jernstøberier) og delområde II til tunge og middeltunge virksomhedstyper, der dog ikke faldt inden for gruppen af virksomheder med særlige beliggenhedskrav (blandt andet maskinfabriker). Samtidig udlagde lokalplanen den vestlige del af lokalplanområdet til de virksomheder af de nævnte typer, der har behov for transport med jernbane.

Lokalplanen skabte hermed det planlægningsmæssige grundlag for etablering af blandt andet det nu eksisterende jernstøberi inden for delområde I.

Hensigten med den nye lokalplan for området er at sikre muligheden for, at en påtænkt, større udvidelse af denne virksomhed kan finde sted. Udvidelsen ville ikke kunne lade sig gøre efter den gamle lokalplan. Den ville komme i konflikt med planens opdeling af lokalplanområdet i de to delområder - med bestemmelserne om delområdernes anvendelse og med kravet om en beplantning, der klart adskiller og afskærmer delområderne.

Hertil kommer, at den seneste revision af miljøloven og af regionplanen har betydet, at forudsætningerne for lokalplanen samtidig er blevet ændret.

På den ene side er det nu blevet muligt at udvide delområdet til virksomheder med særlige beliggenhedskrav (delområde I) mod syd. Kravet om, at jernstøberier skal holde en afstand på (mindst) 500 m fra nærmeste bolig er nemlig blevet reduceret til (mindst) 300 m.

På den anden side er det også blevet nødvendigt at slå delområde I og delområde II sammen. For nu må maskinfabriker, som delområde II blandt andet var udlagt til, nemlig kun placeres i områder som delområde I. Det følger af, at maskinfabriker er kommet med på listen over virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Den nye lokalplans bestemmelser om områdets anvendelse.

Lokalplan nr. 67B udlægger nu hele lokalplanområdet som eet område og fastlægger, at området kun må anvendes til jern- og metalstøberier, metalsmelterier, maskinfabriker og de lagerfunktioner og den administration, som knytter sig direkte til den enkelte virksomhed.

Der skal være tale om virksomheder, der normalt falder inden for kategorien af virksomheder med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav vil blandt andet sige virksomheder, der kræver stor afstand til boliger, institutioner m.m. for ikke at genere disse ud over det acceptable niveau. Vel at mærke - selvom virksomhederne opfylder de almindelige krav til forureningsdæmpende teknologi og foranstaltninger.

Generne kan bestå af støj, støv, lugt, risiko for ulykker og skadelige udslip og en afledt stor og tung trafik. Det acceptable niveau fastsættes af miljølovgivningen og i miljøstyrelsens vejledninger.

Ved ekstraordinære investeringer i teknologi og forureningsdæmpende foranstaltninger vil nogle af de tilladte virksomheder dog kunne bringe sig ud over sine særlige beliggenhedskrav. Hensigten med lokalplanen er ikke at bremse miljøforbedrende initiativer. Derfor må disse virksomheder også være i lokalplanområdet.

Det er sådan ordet "normalt" i lokalplanbestemmelsen skal forstås.

I praksis betyder bestemmelsen om områdets anvendelse den ændring i forhold til den gamle lokalplan, at der ikke længere kan placeres en hvilken som helst virksomhed, der miljømæssigt kan sammenlignes med jernstøberier og maskinfabriker i området, men kun disse to typer af virksomheder.

I den nye lokalplans bestemmelser om områdets anvendelse præciseres det ikke, at den vestlige del af området forbeholdes virksomheder med behov for jernbanetransport. Men det betyder ikke at kommunens krav herom er fraveget i princippet. Det er fortsat et formål med lokalplanen at sikre arealer til virksomheder med behov for jernbanetransport. Dette formål betragtes som opfyldt, da jernstøberier og maskinfabriker må anses for at tilhøre en virksomhedstype, som typisk har behov for jernbanetransport.

Derimod præciseres det fortsat, at der ikke under nogen omstændigheder må etableres beboelse eller andre forureningsfølsomme arealanvendelser i området. Heller ikke forureningsfølsom erhvervsvirksomhed.

Beboelse m.v. er uforenelig med industri og lignende. Og især med virksomhed med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening. Der skal nemlig være en afstand på mindst 300 m mellem de tilladte virksomheder og nærmeste boliger m.v., for at det er sandsynligt, at disse virksomheder kan overholde de forureningsgrænser, som vil blive fastsat i virksomhedernes miljøgodkendelser.

Forbudet mod forureningsfølsom erhvervsvirksomhed har en anden begrundelse. Nemlig at sikre et attraktivt og pålideligt erhvervsmiljø. Der findes virksomheder, som på samme tid er både miljøbelastende og forureningsfølsomme. Som regel har forureningsfølsomheden noget med virksomhedens image eller kundernes tiltro til varernes renhed at gøre. Men den kan skyldes andre forhold. Og under alle omstændigheder kan den skabe store problemer virksomhederne imellem. Det er derfor væsentligt at holde de forskellige virksomhedstyper adskilt.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at bestemmelserne om forureningsfølsomme arealanvendelser ikke kun tilgodeser forholdene inden for lokalplanområdet, men i lige så høj grad udfoldelsesmulighederne i naboområderne.

Den gamle lokalplans forbud mod detailhandel er også opretholdt, ligesom bestemmelsen om en højeste afstrømningsfaktor for spildevand på 2 l pr. sekund, pr. ha er det.

Forbudet mod detailhandel hænger blandt andet sammen med ønsket om at fastholde og udvikle en bestemt bystruktur.

Bestemmelsen om spildevandsafledningen er væsentlig for kommunens spildevandsplanlægning og -budgettering. Kvoten er fastlagt ud fra en forventet fremtidig kapacitet i hele det nordlige udbygningsområde for erhverv.

Grænseværdier for forurening.

Virksomhederne inden for området skal overholde både de grænseværdier for forurening, som gælder for lokalplanområdet selv og de, som gælder for omkringliggende områder. Tilsvarende gælder for virksomhederne i de omkringliggende områder.

Grænseværdierne bestemmes af områdernes faktiske anvendelse eller af lokalplaner for områderne. Sædvanligvis vil de svare til de grænser, som i Miljøstyrelsens vejledninger er angivet for den pågældende arealanvendelse. Men der kan fastsættes snævrere grænser i lokalplaner.

Lokalplanen for lokalplanområdet og gældende lokalplaner for naboområder fastsætter ikke nogen grænseværdier.

Med hensyn til støj må det derfor forventes, at den enkelte virksomheds bidrag til det udendørs støjniveau ikke må overstige nedenstående grænseværdier.

Hvor forholdene taler for det, har miljømyndighederne dog mulighed for at lempe grænseværdierne med højst 5 dB(A).

Vejledende støjgrænser

Tidsrum Områdetype (faktisk anv.)	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

Afskærmende beplantningsbælte.

Af hensyn til omgivelserne fastlægger den nye lokalplan såvel som den gamle gjorde det bestemmelse om, at der skal etableres et tæt, afskærmende beplantningsbælte omkring hele lokalplanområdet mod nord, syd og øst. Mod øst og syd skal beplantningen være mindst 40 m bred. Mod nord skal den være mindst 20 m bred. At beplantningsbæltet mod nord ikke kræves så bredt som mod øst og syd hænger sammen med, at området her grænser op til et fremtidigt grønt område.

Det nordlige bæltets bredde er i øvrigt reduceret med ca. 15 m i forhold til den gamle lokalplan af hensyn til den eksisterende virksomheds udvidelsesønsker. Samtidig er det sydlige bæltets bredde forøget med ca. 25 m som følge af, at den sydlige del af lokalplanområdet nu også udlægges til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Kravet i den gamle lokalplan om et beplantningsbælte, der skulle markere adskillelsen mellem det gamle delområde I og delområde II midt i lokalplanområdet er ophævet nu, hvor de to delområder er lagt sammen.

Mod vest påregnes en afskærmende beplantning anlagt på kommunens areal mellem Holstebrovej og jernbanen ud for den nordlige del af området.

Trafikale forhold.

Området skal trafikforsynes fra Støberivej og/eller fra en fremtidig, ny vej syd for lokalplanområdet. Fra Støberivej må der etableres 2 adgangsveje. Fra den fremtidige nye vej syd for lokalplanområdet må der kun etableres 1 adgangsvej.

Den fremtidige, nye vej syd for lokalplanområdet skal efter planerne anlægges langs lokalplanens sydlige områdegrænse, ca. 600 m fra Holstebrovejs udmunding i Ringvejen. Vejen skal forbindes med Holstebrovej og - på lang sigt - med Arnborgvej. Den får karakter af fordelingsvej og vil derfor skulle være facadeløs. Forbindelsen til det overordnede vejnet udgøres af denne nye vej samt af Industrivej.

Når den fremtidige, nye vej syd for området etableres, nedlægges den vestlige del af Ø. Marupvej fra tilslutningen til Holstebrovej til Hjorthusvej. Herefter skal de nye veje således også tjene som adgangsvej til Ø. Marupvej og Hjorthusvej - og på længere sigt til den jvf. Kommuneplanen planlagte erhvervsudbygning både syd, nord og øst for lokalplanområdet.

Men indtil videre fungerer Ø. Marupvej (sammen med Industrivej) fortsat som adgangsvej for ejendommene på Ø. Marupvej og Hjorthusvej, og byrådet finder det hensigtsmæssigt også at lade virksomheden i lokalplanområdets nordlige del benytte sig af Ø. Marupvej midlertidigt.

Den nærmere placering og udformning af adgangsvejene ind i lokalplanområdet fra Støberivej og fra den fremtidige nye vej er ikke fastlagt i lokalplanen. Men den skal godkendes af byrådet, før vejene må anlægges.

At der ikke som i den gamle lokalplan er reserveret areal til adgangsvveje hænger sammen med bestemmelserne om udstykning, og er som de begrundet i den eksisterende virksomheds ønske om at udnytte hele området.

Udstykning og bebyggelse.

Bestemmelserne om udstykning er ændret. Den gamle lokalplan tilladte udstykning inden for lokalplanområdet og fastlagde en principplan herfor. Efter den nye lokalplan må lokalplanområdet ikke udstykkes i flere ejendomme, end det i forvejen omfatter. Inden for lokalplanområdet må der alene finde sammenlægning og arealoverførsel sted.

De nye bestemmelser hænger sammen med den eksisterende virksomheds ønsker om mulighed for udvidelse, der som tidligere nævnt udgør en væsentlig del af baggrunden for lokalplanen. Dels er udstykning ikke aktuel. Dels ville udstykning, efter en virkeliggørelse af virksomhedens langtidsplaner, ikke umiddelbart være forenelig med lovgivningens og planlægningens intentioner med hensyn til bebyggelsesmæssige og miljømæssige forhold.

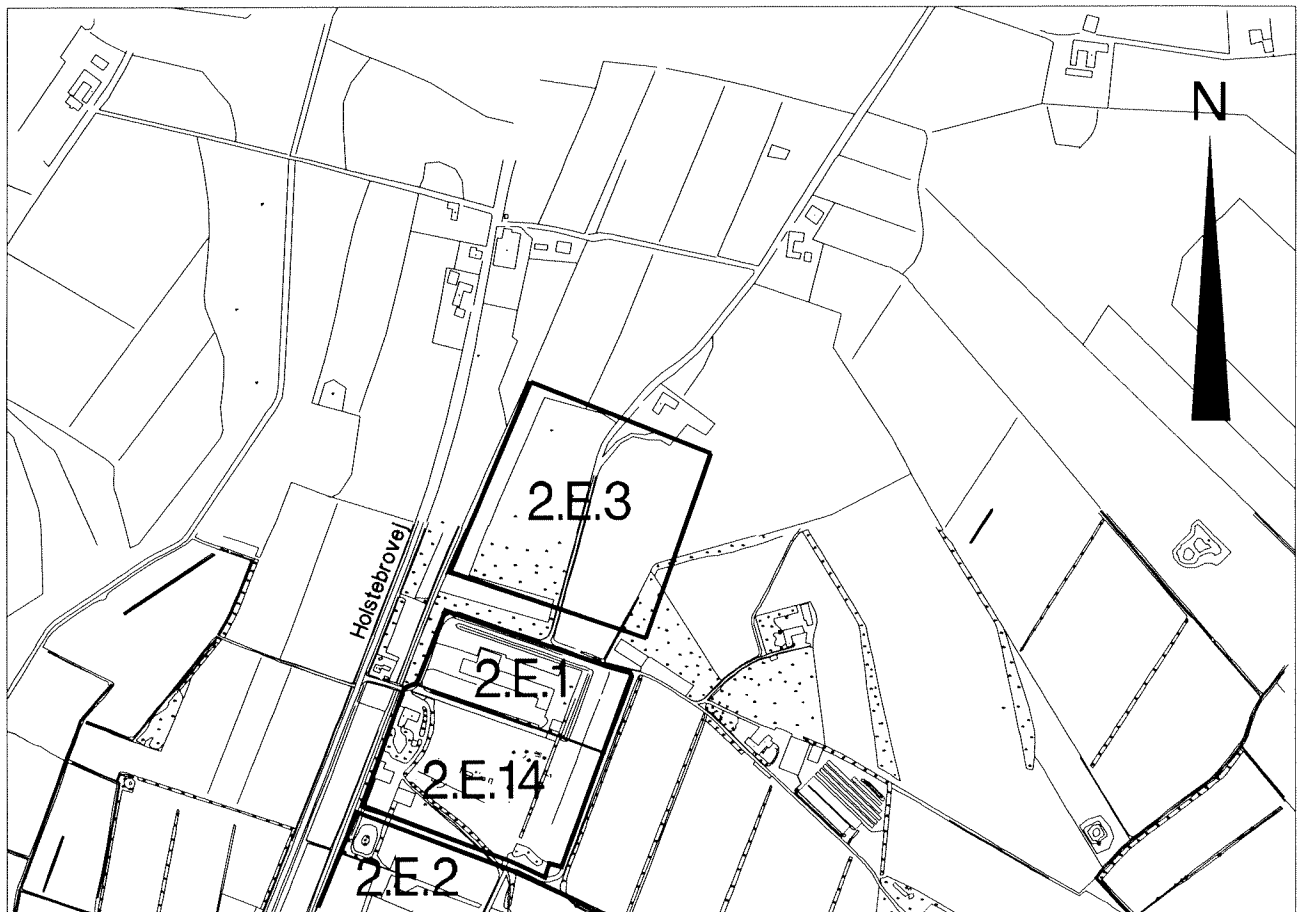
Lokalplanen fastsætter ikke nye bestemmelser for så vidt angår bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Bestemmelserne om bebyggelsens placering er forandret en smule som følge af ændringerne om beplantningsbælterne.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**BILAG B****KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER**

Lokalplanens område er beliggende nord for Ringvejen inden for det større sammenhængende område, der i henhold til Skjern kommunes Kommuneplan 1993-2004 er udlagt eller påregnes udlagt til udbygningen med erhvervsområder.

Den nordlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som delområde 2.E.1., der forbeholdes virksomheder med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening i planperiodens etape 1.

Den sydlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt som delområde 2.E.14., der forbeholdes større og tunge eller middeltunge virksomheder, der dog ikke tilhører kategorien af virksomheder med særlige beliggenhedskrav.



E

Delområde 2.E.1 og 2.E.14 er omfattet af Lokalplan nr. 67A til erhvervsformål

For delområde 2.E.1. og delområde 2.E.14. gælder følgende generelle og specielle bestemmelser:

Generelle bestemmelser for alle erhvervsområder - miljøhensyn.

Lokalplaner for erhvervsområder skal medvirke til at sikre, at den forurening, som det enkelte erhvervsområde påfører boligområder og andre forureningsfølsomme områder, ikke overstiger de grænseværdier, som angives i de til enhver tid seneste vejledninger fra Miljøstyrelsen.

Delområde 2.E.1.

Generelle bestemmelser for erhvervsområder - virksomheder med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening.

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål og bestemmes nærmere til industri m.m., som kræver betydelig afstand til forureningsfølsomme funktioner for ikke ved forurening at belaste disse ud over det acceptable niveau i henhold til de til enhver tid gældende miljøvejledninger (eller lokalplaner).

Industri m.m., som kræver en særlig beliggenhed af hensyn til beskyttelsen af udnyttelige grundvandsressourcer mod forurening, kan også placeres i områderne, såfremt dette er anført under de særlige rammebestemmelser for det enkelte område.

Anden virksomhed, herunder virksomhed, som ved tidssvarende forureningsbekæmpende foranstaltninger kan placeres i andre erhvervsområder, må ikke placeres i områderne.

I områderne må der ikke opføres boliger.

Bebyggelsesprocenten må i hvert enkelt område ikke overstige 50%.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må have en større højde end 8,5 m over det omgivende terræn. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde op til 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.

Uanset denne bestemmelse kan der i en lokalplan træffes særlige bestemmelser vedrørende højden for enkelte bygningsdele, som er nødvendig for virksomhedens drift.

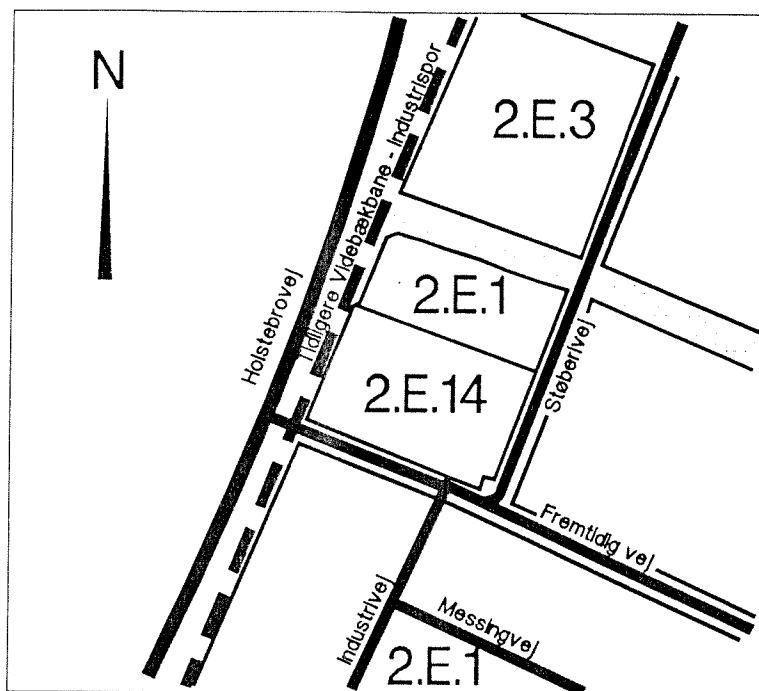
Grundstørrelsen i de enkelte områder må ikke udstykkes mindre end 1500 m².

Sideløbende med det enkelte områdes ibrugtagen skal der etableres en afskærmende beplantning, samt - såfremt byrådet skønner det nødvendigt - støjdæpende foranstaltninger.

Specielle bestemmelser

For delområde 2.E.1. gælder ud over de generelle bestemmelser for erhvervsområder til virksomhed med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening følgende særlige bestemmelser:

- Virksomhed, som kræver særlig beliggenhed af hensyn til beskyttelsen af grundvandsressourcer mod forurening, kan placeres i området.
- Den vestlige del af området skal forbeholdes virksomhed med behov for jernbanetransport.
- Den afskærmende beplantning om området må brydes, hvor det er nødvendigt af hensyn til adgangen til jernbanespor og vej.
- Området skal trafikforsynes via en vejstruktur, der i princippet følger nedenstående skitse.



Vejstruktur i Skjern bys nordlige erhvervsområder

Delområde 2.E.14.

Generelle bestemmelser for erhvervsområder - "almindelige" virksomheder.

Områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og håndværksvirksomhed, herunder service og administration.

Virksomheder, hvortil der af hensyn til miljøbeskyttelsen må stilles særlige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, kan dog ikke placeres her.

Der må ikke opføres boliger i områderne.

bebyggelsesprocenten må i hvert enkelt område ikke overstige 50 %.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må have en større højde end 8,5 m over det omgivende terræn. Byrådet kan dog tillade en bygningshøjde op til 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.

Uanset denne bestemmelse kan der i en lokalplan træffes særlige bestemmelser vedrørende højden for enkelte bygningsdele, som er nødvendige for virksomhedens drift.

Grundstørrelsen i de enkelte områder må ikke udstykkes mindre end 1.500 m².

Sideløbende med det enkelte områdes ibrugtagen skal der etableres en afskærmende beplantning mod boligområder og offentlige områder samt - såfremt byrådet skønner det nødvendigt - støjdæpende foranstaltninger.

Specielle bestemmelser.

For delområde 2.E.14. gælder ud over de generelle bestemmelser for erhvervsområder følgende specielle bestemmelser:

- Uanset de generelle bestemmelser må der ikke etableres håndværksvirksomheder, servicevirksomheder, kontorvirksomheder og detailhandel i området.
- Området skal fortrinsvis forbeholdes større og tunge eller middeltunge virksomheder.
- Forureningsfølsomme virksomheder må ikke etableres i området.
- Den vestlige del af området skal fortrinsvis forbeholdes virksomheder med behov for jernbanetransport.
- I takt med områdets ibrugtagning skal der etableres en afskærmende beplantning mod syd og øst.
- Området skal trafikbetjenes fra Støberivej.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen fraviger kommuneplanens bestemmelser om anvendelse og vejadgang med hensyn til den sydlige del af lokalplanområdet. Derfor forudsætter vedtagelsen af lokalplanen, at der tilvejebringes et tillæg til kommuneplanen.

Således offentliggøres "Tillæg nr. 5 til kommuneplanen" samtidig med lokalplanen.

Tillægget omfatter samtidig en nærmere angivelse af bredden på det krævede beplantningsbælte mod øst.

I lokalplanens bestemmelser om anvendelsen præciseres det ikke, at den vestlige del af området skal forbeholdes virksomheder med behov for jernbanetransport. Men som nævnt under BILAG A anses det ikke for at medføre uoverensstemmelse mellem de to planer, da jernstøberier og maskinfabriker må anses for at tilhøre en virksomhedstype, som typisk har behov for jernbanetransport.

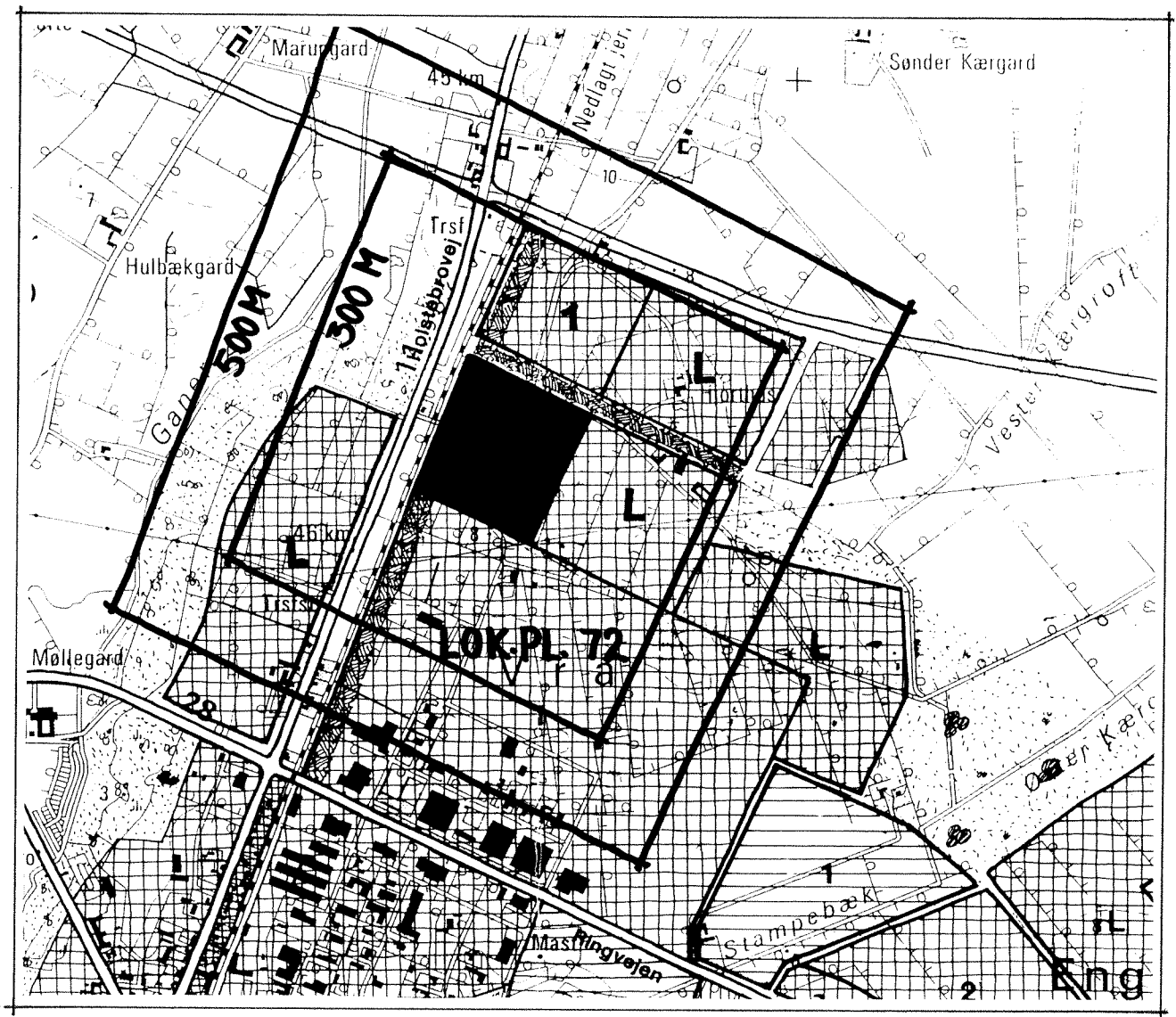
REGIONPLAN 1993

Lokalplanen og tillægget til kommuneplanen anses for at være i overensstemmelse med Regionplan 1993.

Regionplan 1993 kræver, at der udlægges konsekvensområder om områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav som følge af forurening. Konsekvensområderne skal udlægges i en bredde af 500 m, 300 m eller 150 m afhængigt af, hvilke virksomheder med særlige beliggenhedskrav, der er tale om. Bestemmelsen indførtes ved revisionen af regionplanen i 1993, der forløb sideløbende med revisionen af kommuneplanen for Skjern Kommune. Bestemmelsen er derfor ikke fulgt op i Kommuneplan 1993-2004, men vil blive det senest ved næste ordinære revision af kommuneplanen i 1997.

At der ikke er udlagt konsekvensområde om det aktuelle planlægningsområde vurderes dog at være uden betydning i praksis.

Som vist på nedenstående kort er størstedelen af de omgivende arealer inden for en afstand af 300 m udlagt eller planlagt udlagt til erhvervsformål (gitter-skravering) og den resterende del til landbrug (uden skravering). I følge kommuneplanens bestemmelser må der ikke etableres boliger eller andre forureningsfølsomme arealanvendelser i erhvervsområder. Og hvad angår landbrugsarealerne, så ville en status som konsekvensområde alligevel ikke kunne håndhæves og forhindre en landbrugsmæssig udnyttelse af disse - herunder etablering af stuehus med beboelse.



SPILDEVANDSPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for Spildevandsplanen for Skjern Kommune 1990. Området vil kunne udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen uden ændringer i spildevandsplanen.

VARMEPLANEN

Lokalplanområdet ligger uden for varmeplanen for Skjern Kommune, men det påregnes inddraget under planens forsyningsområde for naturgas.

NØDVENDIGE TILLADELSER FRA FORSKELLIGE MYNDIGHEDER**BILAG C**

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

- der fra Jordbrugsdirektoratet/ Jordbrugskommissionen er opnået ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 70 a, Engsig, Skjern Jorder.
- der fra kommunen/ amtskommunen er opnået tilladelse efter miljøloven.

FRIST FOR INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG**BILAG D**

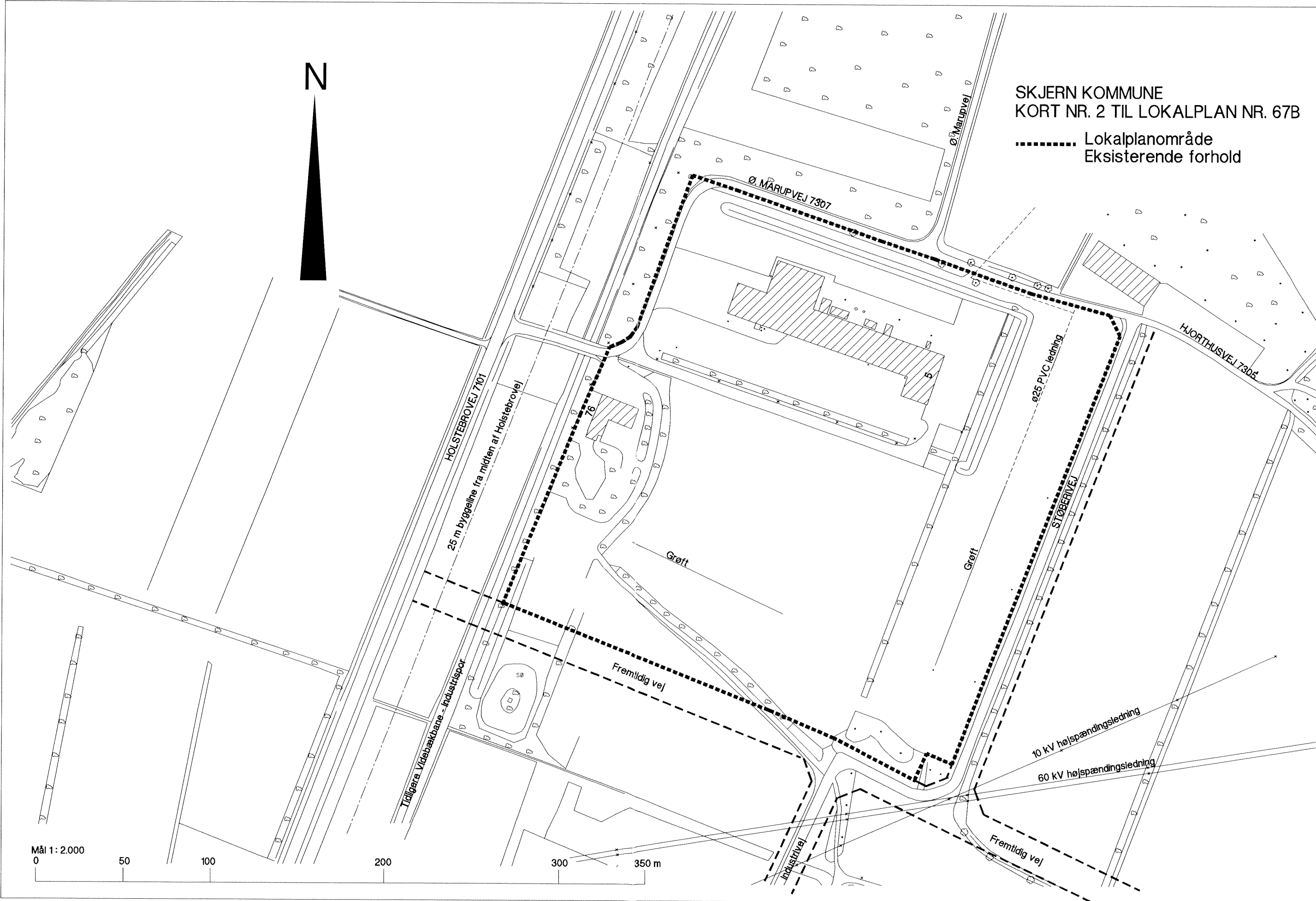
I overensstemmelse med planlovens § 24 har Skjern Byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af bemærkninger til, indsigelser mod og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag skal således være kommunen i hænde senest **den 17.11.1994.**

N

SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 67B

..... Lokalplanområde
Eksisterende forhold



N

SKJERN KOMMUNE
KORT NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 67B

- Lokalplanområde
- Beplantningsbælte
- Byggelinie

Mål 1:2.000

0 50 100 200 300 350 m

