



## Lokalplan nr. 108 for et område til erhverv ved Trøstrup

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 108 med tilhørende tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997 for et område til erhverv i Trøstrup.

<b>Indholdsfortegnelse</b>	<b>Side</b>
----------------------------	-------------

Tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997 med kortbilag nr. 1	3
--	---

Kortbilag nr. 1 - Kommuneplankort	4
-----------------------------------	---

Hvad er en lokalplan?	5
-----------------------	---

**Lokalplanredegørelse**

1. Lokalplanområdets beliggenhed	6
----------------------------------	---

2. Baggrund for lokalplanen	6
-----------------------------	---

3. Lokalplanens formål og indhold	6
-----------------------------------	---

4. Lokalplanens forhold til anden planlægning	
---	--

• Zoneforhold	6
---------------	---

• Kommuneplanforhold	6
----------------------	---

• Spildevandsforhold	6
----------------------	---

• Vejforhold	7
--------------	---

• Varmeforsyningsforhold	7
--------------------------	---

• Områder med særlige drikkevandsinteresser	7
---	---

• Forhold vedrørende fortidsminder	7
------------------------------------	---

<b>Lokalplanteksten – Bestemmelserne</b>	8 - 10
--	--------

**Lokalplankort - Kortbilag nr. 2**

## **Tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997.**

### **Formål.**

Udviklings- og grovvarevirksomheden Agro Korn A/S ejer matr. nr. 1 au, Herborg by, Herborg beliggende inden for erhvervsområde 2 (HE2) i Trøstrup, står overfor en større udbygning og har erhvervet nye arealer til formålet. Samtidig ønsker et transportfirma der har erhvervet matr. nr. 1 az, Herborg by, Herborg, at øge arealet til udbygning af garageanlæg m.v.

Arealerne fra matr. nr. 1 f, 6 g og 7 r, Herborg by, Herborg, der inddrages er beliggende i landzone og skal i forbindelse med en ny lokalplan føres ind i byzone.

Ejeren af matr. nr. 1 au, Herborg by, Herborg har ønsket at afhænde de omgravede arealer, der henhører som naturområde med søer til naboejendomme og få arealerne ført tilbage til landzone i forbindelse med den nye lokalplan nr. 108 for Videbæk Kommune.

Grovvarevirksomheden Agro Korn A/S er beliggende inden for det erhvervsområde, der er udlagt i lokalplan nr. 88 for et erhvervsområde (HE2) i Trøstrup.

Bebyggelsens maximale højde ønskes generelt hævet fra 10 m til 15 m.

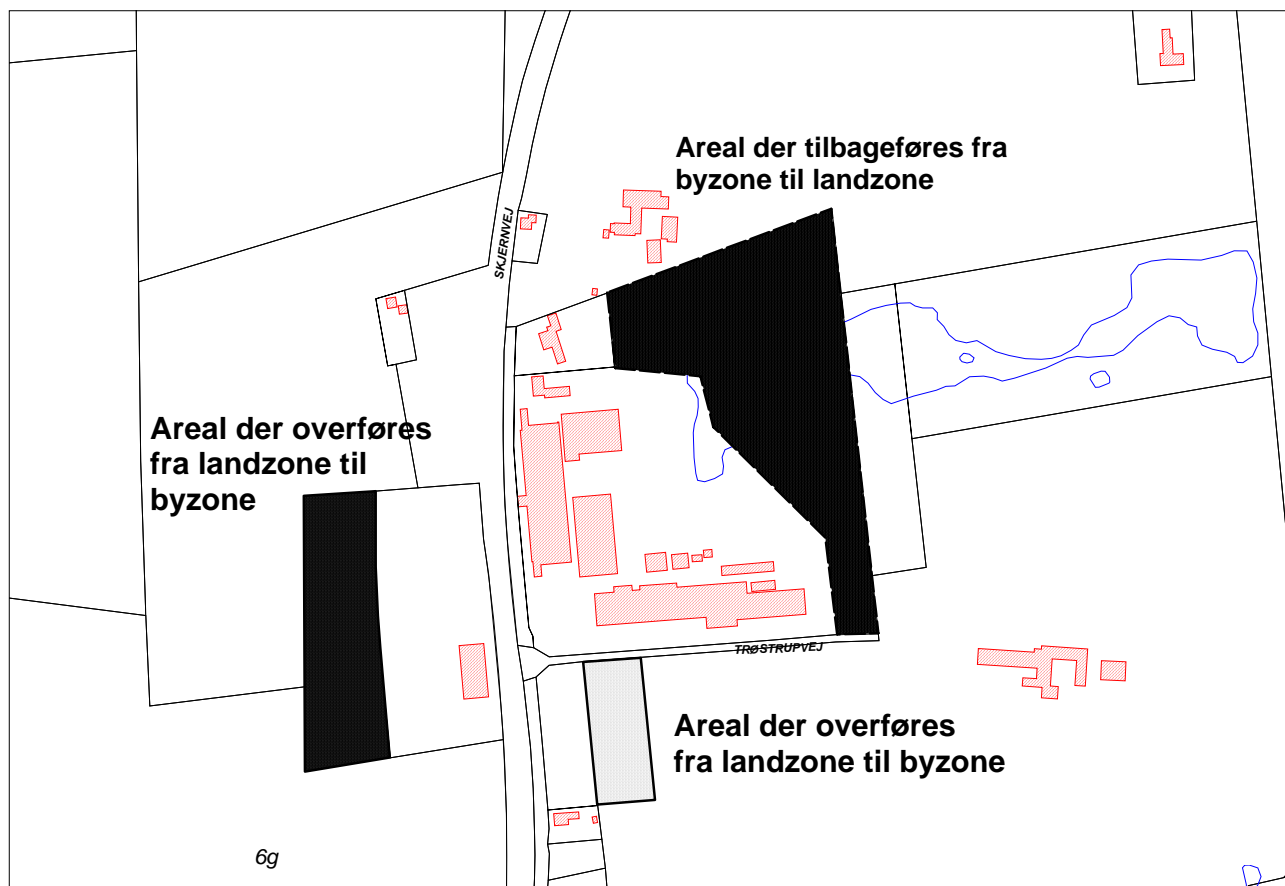
### **Rammebestemmelser for Herborg Erhvervsområde 2 (HE2)**

For HE 2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål uden boliger
- b) at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40%
- c) at bebyggelsen opføres i maksimalt 15 m højde. Byrådet kan tillade større højde på enkelte bygningsdele

## Kortbilag nr. 1



## Hvad er en lokalplan?

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, et byråd skal anvende til fastsættelse af bindende bestemmelser for grundejere, lejere, brugere m.fl. om anvendelse af fast ejendom og om bebyggelsers regulering.

Lov om planlægning er det juridiske grundlag for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge loven skal kommunen udarbejde en lokalplan før større anlægsarbejder sættes i gang. Hensigten er bl.a. at sikre borgernes indsigt og mulighed for at deltage i kommunens planlægning.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer m.v.. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

I kommuneplanen, der er en sammenfattende plan for bl.a. de fysiske forhold i Videbæk Kommune, er der fastsat rammebestemmelser for udarbejdelsen af lokalplaner.

I enhver lokalplan skal kommuneplanens rammer overholdes og i modsætning til kommuneplanen er lokalplanens bestemmelser juridisk bindende for borgerne.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse.

# Lokalplanredegørelse.

## 1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende omkring det tidligere teglværk i Trøstrup, Herborg by, Herborg. Inden for området ligger udviklings- og grovvarevirksomheden Agro Korn A/S og i det tidligere teglværk samt i nye produktionsbygninger har virksomheden Jysk Industriudlejning ApS indrettet lagerfaciliteter til fødevarerindustrien. Lejeren er Arla Foods.

Området har tidligere været omfattet af lokalplan nr. 28 for et område ved Trøstrup Teglværk og senest lokalplan nr. 88 for et erhvervsområde i Trøstrup. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 108 for et område til erhverv i Trøstrup ophæves denne plan.

## 2. Baggrund for lokalplanen.

Virksomheden Agro Korn A/S ønsker at udbygge virksomheden i tilknytning til de nuværende administrations- og lagerbygninger. Samtidig er der ønsker om ændring hos de øvrige virksomheder inden for transport og lagerfaciliteter i området, hvor der skal ske nye afgrænsninger og ændring af zonestatus.

## 3. Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanen er herefter at inddrage en del af matr. nr. 1 f, og 6 g, samt en del af matr. nr. 7 r alle af Herborg by, Herborg i byzone.

Erhvervsområdet må anvendes til industri, grovvarevirksomhed, fremstillings-, lager-, garage- og værkstedsvirksomhed.

## 4. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

### Zoneforhold.

Lokalplanområdet er delvis beliggende i byzone bortset fra de dele af matr. nr. 1 f, 6 g, og 7 r, alle af Herborg by, Herborg der er omfattet af lokalplanen. Dette område overføres med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 108 for et område til erhverv i Trøstrup fra landzone til byzone.

Dele af matr. nr. 1 au, Herborg by, Herborg henligger som søer og omgravet lerjord i forbindelse med råstofdudvinding, tilbageføres ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 108 fra byzone til landzone.

### Kommuneplanforhold.

Forslag til lokalplan nr. 108 for et område til erhverv i Trøstrup er omfattet af tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997, der beskriver rammebestemmelserne for Herborg Erhvervsområde 2. Disse rammebestemmelser er angivet foran i denne lokalplan.

### Spildevandsforhold.

Lokalplan nr. 108 for et område til erhverv i Trøstrup er i overensstemmelse med Videbæk Kommunes spildevandsplan.

Der vil på matr. nr. 1 au, Herborg by, Herborg tilhørende Agro Korn A/S blive anlagt regnvandssø som forsinkelsesbassin for at løse fremtidige regnvandsproblemer.

**Vejforhold.**

Vejadgangen til lokalplanområdet vest for Skjernvej skal ske fra 2 overkørsler på Skjernvej – landevej 525 Videbæk - Skjern.

For området øst for Skjernvej skal adgangen ske via den på kortbilag nr. 2 viste tilslutning af Trøstrupvej til Skjernvej.

**Varmeforsyningsforhold.**

Der fastsættes ingen specielle retningslinier for varmforsyning af bygninger inden for lokalplanområdet.

**Områder med særlige drikkevandsinteresser.**

Området lokalplanen omhandler ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Indenfor OSD må arealanvendelsen ikke overgå til en mere grundvandstruende aktivitet. Såfremt det er meget vandkrævende virksomheder der etableres indenfor lokalplanområdet bør det overvejes om vandforsyningen skal ske fra et erhvervsvandværk. Dermed aftages kun vand fra vandværket, hvor der er behov for vand af drikkevandskvalitet. Vandforsyningen sker fra Videbæk Vandværk.

**Forhold vedrørende fortidsminder.**

På området vest for Skjernvej har der helt mod nord eller muligvis umiddelbart nord for lokalplanområdet været en stendysse fra yngre stenalder. Den er registreret for godt 100 år siden lidt øst den eksisterende gravhøj (som er vist på kortudsnit i lokalplanen). Selv om der i dag ikke med sikkerhed er synlige spor af stendysen, kan der stadig være rester af stenaldergravanlægget.

Ved det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet har der været et par gravhøje, som er helt nedpløjede eller udjævnede. Det må forventes, at der stadig kan være grave bevaret i højtomterne.

Såfremt der skal laves anlægsarbejder af den ene eller anden art i ovennævnte dele af lokalplanområdet, skal Herning Museum orienteres, således at museet har mulighed for at undersøge, om der er bevaret grave eller andet på stedet.

# Lokalplanteksten – Bestemmelser.

Videbæk Kommune

Lokalplan nr. 108 for et område til erhverv ved Trøstrup.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i §2.

## § 1 Lokalplanens formål.

### 1.1 Lokalplanens formål er:

At sikre udbygning af erhvervs-, lager-, transport- og industrivirksomheder inden for lokalplanområdet

At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser

## § 2 Område og zonestatus.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 1au, 1av, 1az del af matr. nr. 1 f og 6 g, samt en del af matr. nr. 7 r alle af Herborg by, Herborg. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. august 2006 udstykes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er i byzone bortset fra de dele af matr. nr. 1 f, 6 g og 7 r der med tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997 sammenlægges med Herborg Erhvervsområde 2 (HE2).  
Med Videbæk Byråds godkendelse af tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997 og lokalplan nr. 108 for et område til erhverv i Trøstrup overføres del af matr. nr. 1 f, 6 g og matr. nr. 7 r Herborg by, Herborg fra landzone til byzone. Området er vist på kortbilag nr. 1 til tillæg nr. 27 til Videbæk Kommuneplan 1997.

Den del af matr. nr. 1 av, der henligger som teglværkssøer og omgravede arealer efter råstofindvinding tilbageføres fra byzone til landzone.

## §3 Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål. Inden for området må der opføres eller indrettes bebyggelse til: Industri, fremstillingsvirksomhed, grovvarehandel, transport, lager, garage og værkstedsvirksomhed. Der må ikke opføres boliger inden for lokalplanområdet.

3.2 Den fredede gravhøj.

Jævnfør Naturbeskyttelseslovens §18 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i §12. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende uden Ringkjøbing Amtsråds tilladelse. Afstanden fra gravhøjen ønskes nedsat fra 100 m til 50 m så arealet kan anvendes til regnvandssøer og lignende anlæg uden indhegning.



- 3.3 Nærværende lokalplans bestemmelser gælder kun for de dele af matr. nr. 1 f, 6 g, og 7 r, der ligger indenfor lokalplanens område, såfremt de sælges til forening med tilgrænsende ejendom beliggende øst og vest for landevej 525, Videbæk - Skjern indenfor lokalplanens område

#### **§4 Udstykning.**

- 4.1 Arealet vest for landevejen, der er omfattet af denne lokalplan, skal udgøre en ejendom. Denne ejendom kan ikke udstykkes.

#### **§ 5 Vejforhold.**

- 5.1 Vejadgang  
Vejadgangen til lokalplanområdet øst for Skjernvej skal ske via kommunevejen Trøstrupvejs tilslutning til Skjernvej.  
For området vest for Skjernvej skal adgangen ske via 2 overkørsler fra landevej 525 Videbæk – Skjern.
- 5.2 Byggelinier  
Inden for lokalplanområdet gælder de på kortbilag nr. 2 viste vejbyggelinier i en afstand af 17,5 meter fra midte af Skjernvej.
- 5.3 Parkering  
Inden for lokalplanområdet skal der sikres mulighed for at der på de enkelte ejendomme kan etableres de til virksomheden nødvendige parkeringspladser til parkering af virksomhedens egne køretøjer, personaleparkering og gæsteparkering.

#### **§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og udformning.**

- 6.1 Bebyggelsesprocent  
Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må ikke overstige 40%.
- 6.2 Bebyggelsens højde  
Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må maksimalt opføres i 15 meters højde.  
Byrådet kan dog tillade større højde på enkelte bygningsdele, såfremt hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.
- 6.3 Skiltning  
Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### **§ 7 Udformning og anvendelse med videre af ubebyggede arealer.**

- 7.1 Ubebyggede arealer.  
Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende og ejeren skal sikre, at disse arealer vedligeholdes på passende måde.  
Udendørs oplag må kun ske mod behørig afskærmning efter Videbæk Byråds godkendelse.

## **§ 8 Ophævelse af lokalplan nr. 88 for et erhvervsområde ved Trøstrup Teglværk.**

- 8.1 Den af Videbæk Byråd den 8. januar 2002 godkendte lokalplan nr. 88 for et område ved Trøstrup Teglværk ophæves.

## **§ 9 Lokalplanens retsvirkning.**

- 9.1 Lokalplanens retsvirkninger.  
Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.  
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.  
Videbæk Byråd kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.  
Dispensation kan kun ske efter skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og § 20).

## **§ 10 Påtegning om vedtagelse.**

- 10.1 Forslaget er vedtaget af Videbæk Byråd

Tirsdag den, 12. december 2006

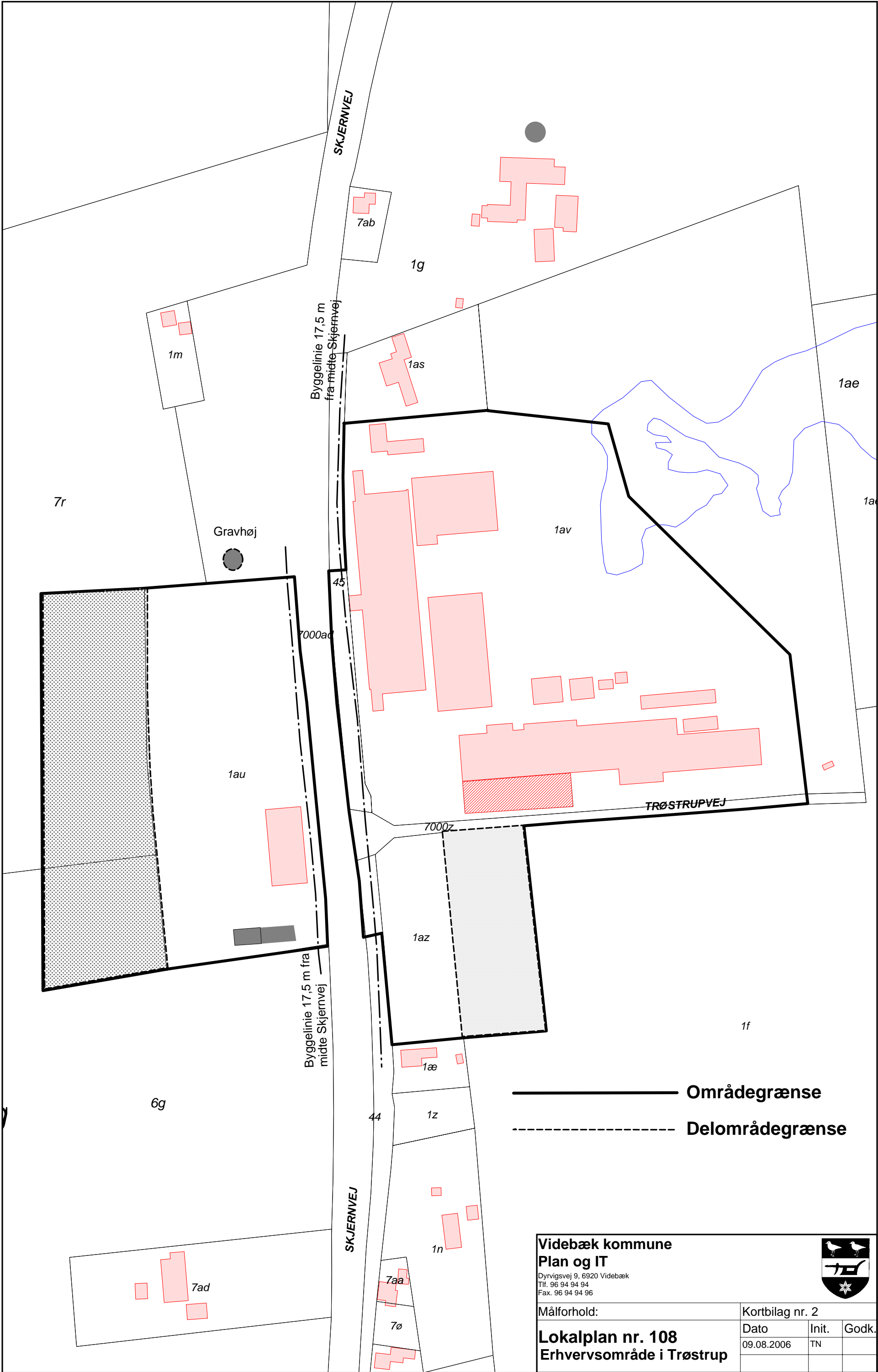
På Videbæk Byråds vegne

Torben Nørregaard  
Borgmester

Peter Sørensen  
Kommunaldirektør


## **§ 11 Offentlig bekendtgørelse.**

- 11.1 Den endelig vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 19. december 2006



————— Områdegrænse  
----- Delområdegrænse

**Videbæk kommune**  
**Plan og IT**  
Dyrvigsvej 9, 6920 Videbæk  
Tlf. 96 94 94 94  
Fax. 96 94 94 96



Målforhold:	Kortbilag nr. 2		
<b>Lokalplan nr. 108</b> <b>Erhvervsområde i Trøstrup</b>	Dato	Init.	Godk.
	09.08.2006	TN	