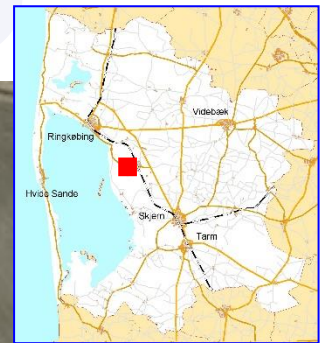


Tillæg nr. 31

til Kommuneplan 2017-2029,
for et område til erhvervsformål ved Vennervej, Lem St



©Geodatastyrelsen og Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

10. september 2019



Ringkøbing-Skjern Kommune

Tillæg nr. 31

Kommuneplan 2017-2029

Forord

Kommuneplantillægget fastlægger muligheden for at etablere et område til erhvervsformål ved Vennervej, Lem St.

Kommuneplantillægget består af:

En redegørelse, der beskriver planens baggrund og formål.

Bestemmelser med tilhørende kort, der regulerer rammerne for lokalplanlægningen.

Redegørelse

Baggrund og formål

Dette tillæg til kommuneplanen er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 448 efter et ønske fra ejeren af Maskinfabrikken JST A/S. I løbet af en kort årrække er det lykkedes virksomheden at blive toneangivende indenfor produktion af skovle og andre redskaber. For at give virksomheden mulighed for at udvide produktionen yderligere, og imødekomme den stigende efterspørgsel, ønskes mulighed for yderligere bebyggelse.

Der er ingen eksisterende rammebestemmelser for området.

Områdets zonestatus forbliver landzone, da denne zonestatus stemmer overens med kravet om at en udvidelse af produktionen ved Maskinfabrikken JST A/S ikke skal være til hinder for en eventuel udvidelse af svineproduktionen på naboejendommen.

Forholdet til kysten

Kystnærhedszonen er en planlægningszone. For at foretage planlægning inden for kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Kommunen har vurderet, at den påtænkte udvidelse af virksomhedsbebyggelsen er lokalplanpligtig.

Kommunen har besluttet at tilvejebringe et plangrundlag til virksomhedens udvidelse med begrundelsen at planlægning af en begrænset udvidelse af den bestående virksomhed ikke væsentligt vil påvirke natur og landskab i kystnærhedszonen samt for at understøtte og effektivisere den bestående virksomheds funktioner.

Den del af ejendommen som omfattes af planlægningen rummer i dag en betydelig ressource i form af Maskinfabrikken JST A/S. Det er en virksomhed, som er startet op i overflødiggjorte landbrugsbygninger og den har eksisteret i mere end 16 år. I den tid er der foretaget flere udvidelser på grundlag af landzonetilladelser, så virksomheden i dag har et bruttoetageareal på ca. 3.605 m² og er arbejdsplads for ca. 70 ansatte.

Lokalplanområdet ligger i den yderste østlige del af kystnærhedszonen med den østlige afgrænsningslinje i en afstand af ca. 175 meter fra den planlagte nye bebyggelse i lokalplanområdet. Afstanden fra lokalplanområdet til Ringkøbing Fjord er på ca. 2,3 km. På grund af afstanden til fjordkysten og de mellemliggende bebyggelser og læhegn kan den planlagte nye virksomhedsbebyggelse, med en højde på op til 10 m, ikke ses fra det lavtliggende kystnære område ved Ringkøbing Fjord.

Landskabet i kystnærhedszonen mellem fjordkysten og lokalplanområdet samt i lokalplanområdets omgivelser består af et åbent landbrugsslettelandskab. Der er ingen særlige eller beskyttede landskabsinteresser, som berøres af planlægningen ifølge Kommuneplan 2017-2029. Udsigten over landskabet i kystnærhedszonen fra de omgivende veje Vennervej og Velling Kirkeby vil ikke blive væsentligt ændret af den planlagte nye bebyggelse. Set fra Velling Kirkeby i vest kommer den ny bebyggelse til at ligge i skjult bag ved nabobebyggelsen med bl.a. ca. 140 m lange staldbygninger og en ca. 15 m høj kornsilo, og set fra Vennervej i syd vil bebyggelsen være skjult bag ved den planlagte ejendoms eksisterende virksomhedsbebyggelse. Et fremtrædende visuelt fokuspunkt i landskabsbilledet i lokalplanområdets nærmeste omgivelser er et stort testcenter for vindmøller med 11 stk. 150 m høje møller med tilhørende målemaster ca. 650 m nordøst for lokalplanområdet.

Tillæg nr. 31

Kommuneplan 2017-2029

Behovet for en højere bygningshøjde op til 10 m i forhold til den eksisterende højde på op til ca. 8,5 m er funktionelt begrundet med virksomhedens produktion. Virksomheden producerer bl.a. specialtilpassede maskinskovle hvoraf nogen er meget høje og brede. De metalemner bl.a. metalplader som indgår i produktionen er også af betydelig størrelse. Derfor er det nødvendigt og en effektivisering i forhold til den nuværende bygningshøjde, at have en fremtidig bygningshøjde som giver mulighed for, at disse meget store produkter og arbejdsmaterialer af metal mere effektivt kan løftes op i større højde end hidtil, når de skal rokeres rundt til forskellige arbejdsstationer i virksomheden / den udvidede virksomhed.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), og der er således gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med lokalplanforslaget.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser sig hovedsagelig til den større trafikmængde på de mindre kommuneveje, og til det let ændrede trafikmønster.

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om et mindre antal lastbiler pr. arbejdsdag (ca. 10 stk. i alt.), som kommunevejene vurderes at have kapacitet til, da trafikmængden i området er begrænset.

De mulige risici, der er for støj fra produktionen begrænses ved at placere nye bygninger bag ved de eksisterende produktionsbygninger.

Støj fra trafikken minimeres ved at flytte adgangsvejen som desuden asfalteres. Derudover etableres støjvold mod øst og støjskærm mod vest.

Ringkøbing-Skjern Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at kommuneplantillægget ikke omfatter kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelsen af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

Tillæg nr. 31

Kommuneplan 2017-2029

Bestemmelser

I henhold til Bekendtgørelse af Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) foretages følgende ændring af Kommuneplan 2017-2029:

Eksisterende rammebestemmelser (Se kortbilag 1)

Der er ingen rammebestemmelser for området.

Områdets anvendelse

Landbrugsjord samt produktionsvirksomhed

Bebyggelsens art og anvendelse

Bygninger til produktionsvirksomhed

Bebyggelsesforhold

Ingen særlige forhold

Opholds- og parkeringsarealer

Ingen særlige forhold

Miljøklasser

Ingen

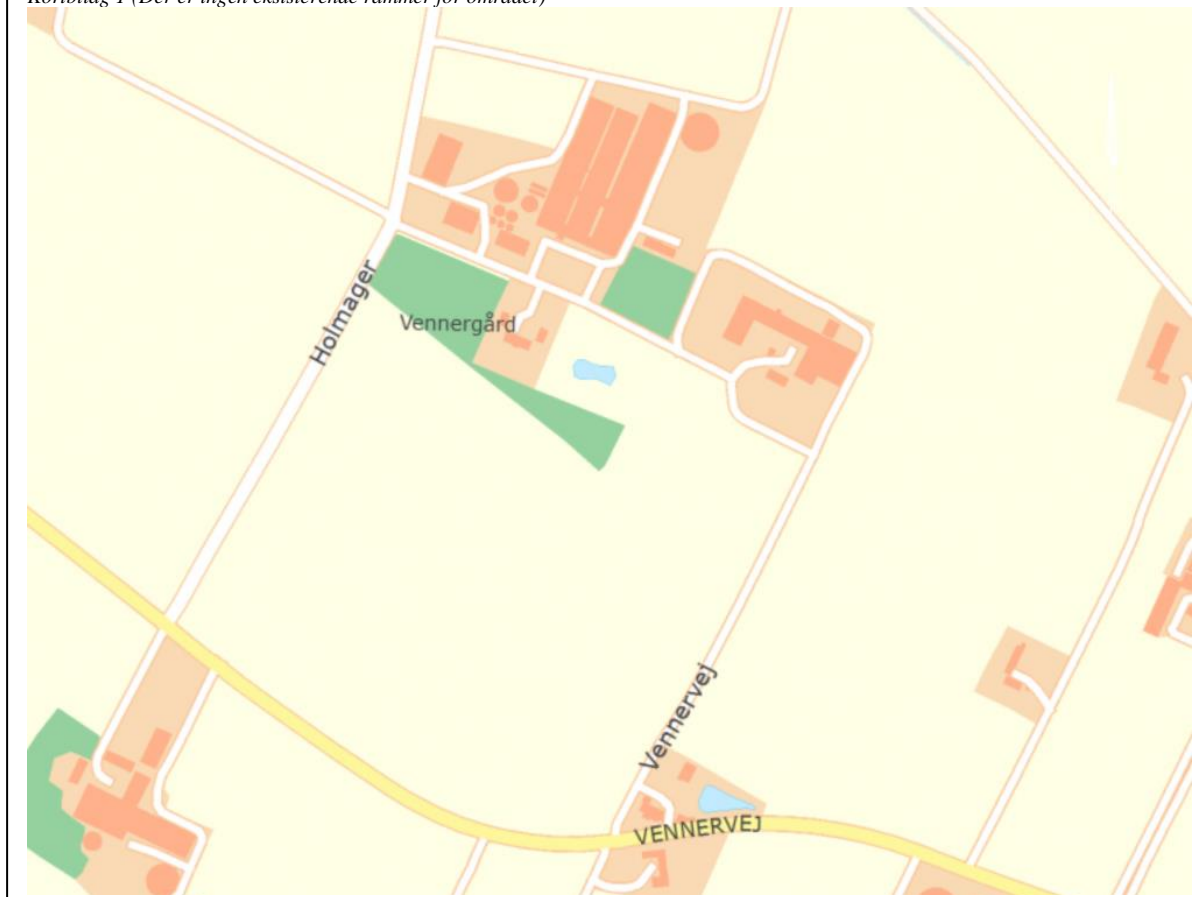
Infrastruktur

Grusvej

Zonestatus

Landzone

Kortbilag 1 (Der er ingen eksisterende rammer for området)



Tillæg nr. 31

Kommuneplan 2017-2029

Nye rammebestemmelser for rammeområde 00er139 (Se kortbilag 2)

Områdets anvendelse

Erhvervsformål i form af bygninger, interne veje, parkeringspladser og oplagsplads af virksomhedens produkter.

Bebyggelsens art og anvendelse

Der må etableres flere bygninger til erhvervsformål (Maskinfabrik)

Bebyggelsesforhold

Max bebygget grundareal: 15.000 m².

Max bygningshøjde: 10 m. Der kan tillades op til 12 meter på enkelte bygningsdele hvis nødvendigt for virksomhedens produktion.

Opholds- og parkeringsarealer

Opholdsarealer og parkering, se de generelle rammer

Miljø

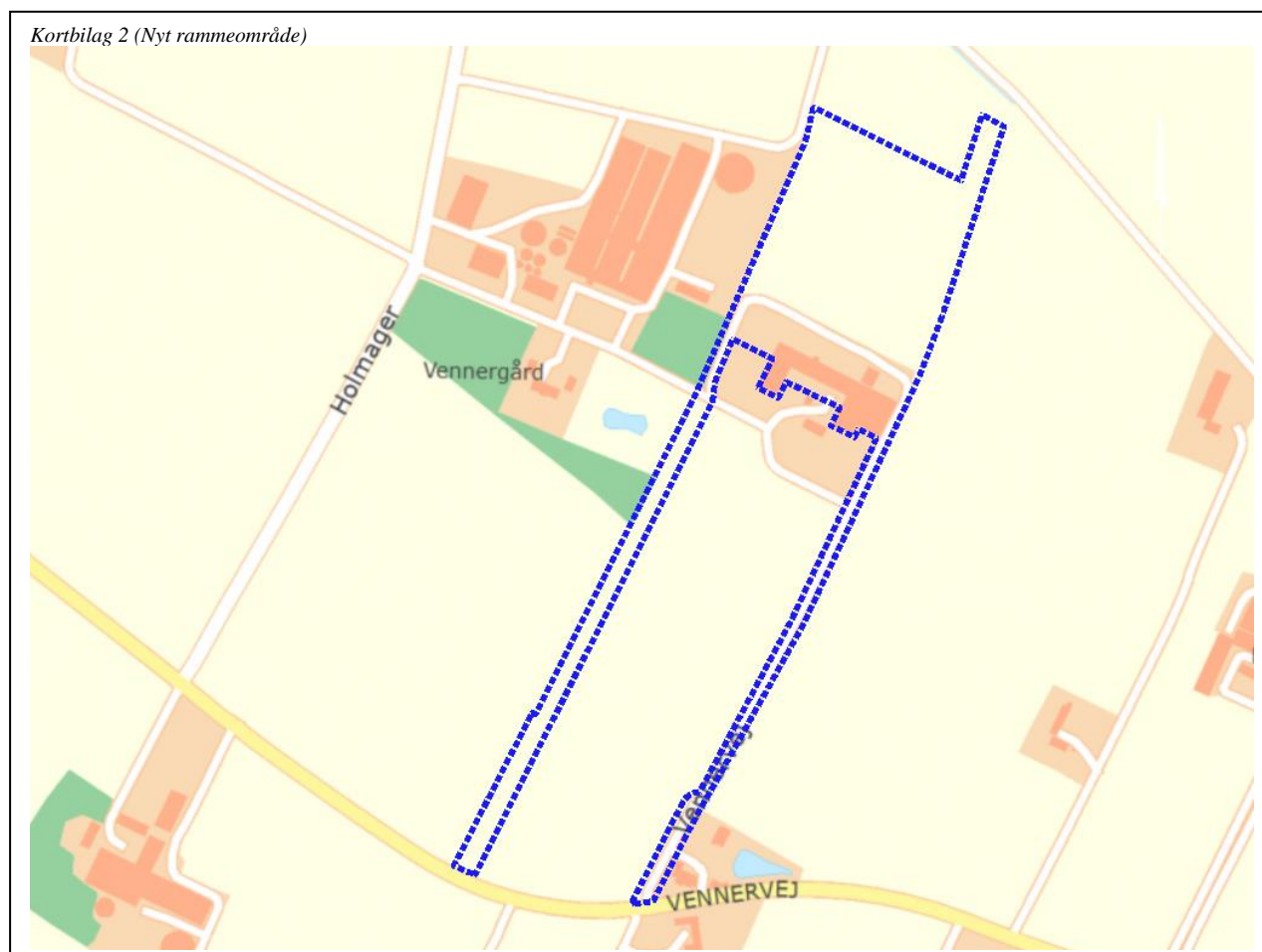
Mindst tilladte miljøklasse: 1 – maksimalt tilladte miljøklasse: 4

Infrastruktur

Området vejbetjenes via ny overkørsel. Eksisterende overkørsel skal nedlægges.

Zonestatus

Området fortsætter med at være landzone



Tillæg nr. 31

Kommuneplan 2017-2029

Planloven

I henhold til Planlovens § 24 skal der i forbindelse med kommuneplanforslaget oplyses om reglerne i Planlovens § 12 stk. 2 og 3.

I henhold til stk. 2 kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til stk. 3 kan byrådet inde for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forslag til Tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres samtidig med forslag til Lokalplan nr. 448 i henhold til Planlovens § 24, med en frist på 4 uger til at fremkomme med indsigelser mod, eller ændringsforslag til planforslagene.

Tillæg nr. 31

Kommuneplan 2017-2029

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillægget

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd/Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 11. juni 2019.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig vedtagelse af kommuneplantillægget

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd/Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 10. september 2019.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Offentlig bekendtgørelse af kommuneplantillægget

Kommuneplantillægget er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 16. september 2019.

Kommuneplantillægget er i henhold til § 54b i Lov om planlægning registreret i Plandata.dk.