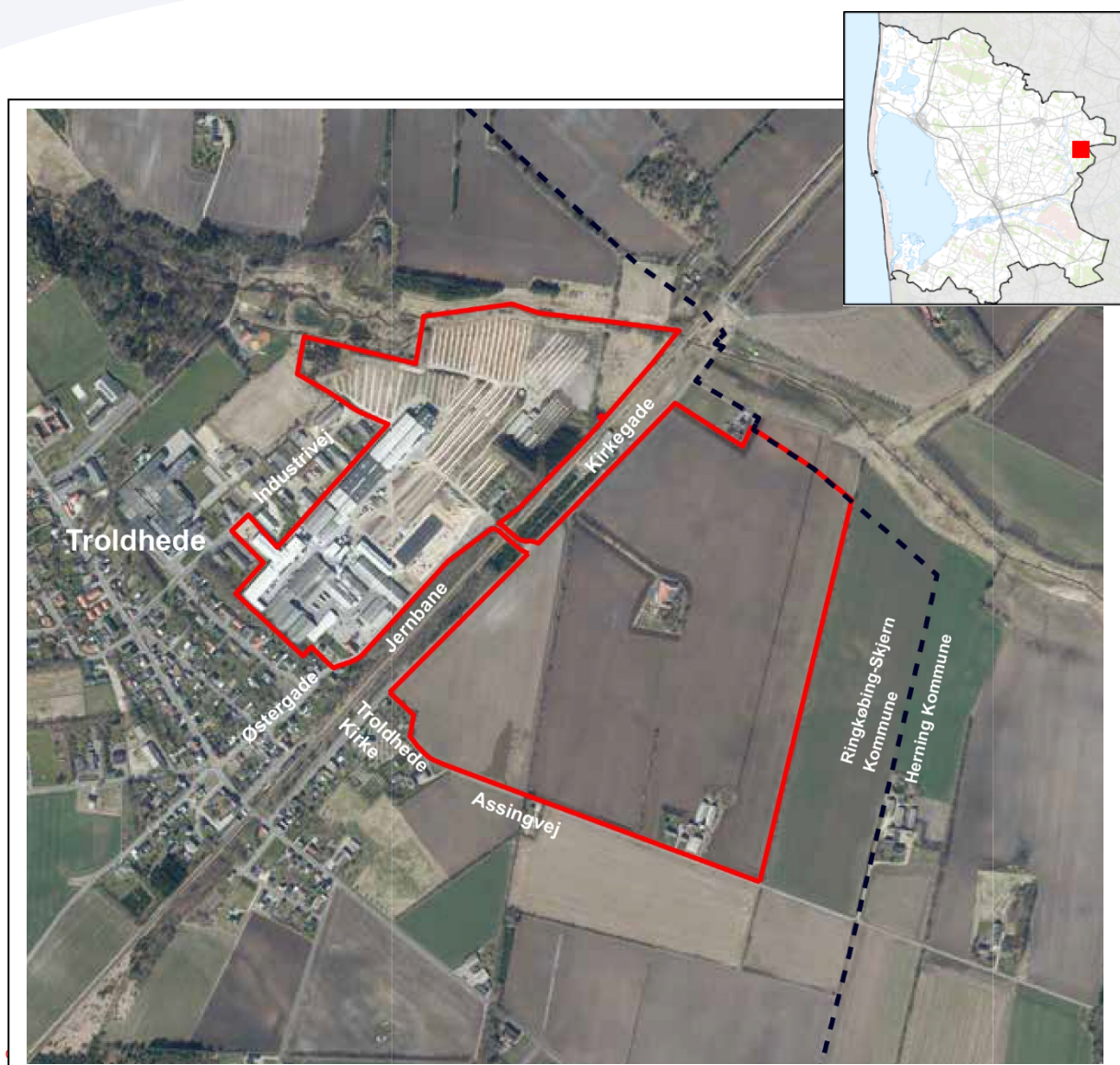


Forslag til

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i
Trolldhede



Ringkøbing-Skjern Kommune

14. juni 2022



Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørfirmaet LE34 A/S
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 484 er offentliggjort fra 20. juni til og med 15. august 2022.

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune
Land, By og Kultur
Smed Sørensens Vej 1
6950 Ringkøbing

land.by.kultur@rksk.dk - www.rksk.dk

Planlægger: Marie B. Andresen, tlf. 9974 1063

Forsidebilledet viser et luftfoto af lokalplanområdet.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldede



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål.....	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser.....	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	12
Miljøforhold	14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	17
Servitutter	17

Lokalplanens indhold

Indledning	19
1. Formål	20
2. Område og zonestatus	20
3. Arealanvendelse.....	22
4. Udstykning	23
5. Bebyggelsens placering og omfang	23
6. Bebyggelsens udseende	25
7. Ubebyggede arealer.....	27
8. Veje, stier og parkering.....	30
9. Tekniske anlæg	31
10. Miljø	32
11. Grundejerforening	33
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	33
13. Lokalplan og byplanvedtægt	33
14. Servitutter.....	33
15. Retsvirkninger.....	33

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan	35
Endelig lokalplan.....	35
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen	35

Bilag

Matrikelkort.....	Bilag 1
Eksisterende forhold	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse.....	Bilag 3
Beplantning	Bilag 4
Miljørapport.....	Bilag 5



Vejledning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består overordnet af en redegørelse, planbestemmelser og tilhørende kortbilag.

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Kortbilag, der består af:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Eksisterende forhold, der viser, hvorledes området er disponeret ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne som er bindende. I tilfælde der er uoverensstemmelse mellem kort og bestemmelserne, så er det teksten, der er bindende.

Øvrige bilag er Miljørapport.

Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Dette gælder også, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne og andre interessenter lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige vedtagne lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort denne, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Kommuneplantillæg nr. 30

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med gældende hovedstruktur og kommuneplanrammer. Derfor ændres den eksisterende kommuneplan i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:12.000.
Luftfoto optaget i 2021.

Lokalplanens baggrund og formål

Virksomheden Trolldtekt A/S, som fremstiller akustikplader, ønsker at udvide sine erhvervsaktiviteter i tilknytning til den eksisterende produktion i Trolldhede. De har derfor ansøgt Ringkøbing-Skjern Kommune om igangsætning af ny planlægning.

Planområdet omfatter de eksisterende administrations- og produktionsfaciliteter ved Østergade samt et areal på cirka 38 hektar sydøst for jernbanen og Kirkegade, det vil sige samlet ca. 60 hektar, se afgrænsning på luftfoto herover.

Lokalplanen har til formål at muliggøre anvendelse og byggeri til let industri, herunder en ny fabrik på arealet sydøst for Kirkegade. Derudover har lokalplanen til formål, at sikre landskabelige forhold, herunder fortsat indkig til

Trolldhede Kirke, en ny grøn afgrænsning af Trolldhede mod det åbne land, og oplevelsen af et sammenhængende erhvervsområde ved indgangen til Trolldhede fra nord. Desuden har lokalplanen til formål, at beskytte naboer mod støjgener. For at fremme trafiksikkerheden er det lokalplanens formål, at regulere antallet af overkørsler. Lokalplanen har i øvrigt til formål at sikre grundvandet mod forurening.

Lokalplanen skal desuden danne hjemmel for ekspropriation.

Den ønskede udvidelse til erhvervsformål er ikke i overensstemmelse med gældende planlægning. Ændringen forudsætter derfor udarbejdelse af et nyt plangrundlag.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 22. marts 2022, at der

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

kan igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for et område på cirka 60 hektar til erhvervsformål.

Lokalplanområdet

Området ligger i den østlige del af Troldhede. Den eksisterende produktion i tilknytning til Østergade ligger delvist inden for et allerede udlagt erhvervsområde i kommuneplanen.

Nord for Troldtekts bygninger ligger virksomhedens oplag til råtræ samt en nedlagt minkfarm og ubebyggede arealer langs Pårup Bæk.

Den ønskede udvidelse af fabrikken ligger sydøst for jernbanen og Kirkegade og udgør et større dyrkningsareal, med mindre læbælter, i tilknytning til landbrugsbedriften på Assingvej 3. Herudover ligger der en beboelsesejendom på Kirkegade 22, som forventes nedrevet.

Den eksisterende viadukt under jernbanen mellem Østergade og Kirkegade, og dermed mellem den eksisterende og den fremtidige fabrik, indgår ligeledes i lokalplanområdet.

Vejadgang til lokalplanområdet for den eksisterende virksomhed sker i dag fra Østergade samt med kunde- og personaleparkering ved både Industrivej og Østergade.

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på cirka 60 hektar, heraf ligger cirka 16 ha i byzone, mens det resterende areal ligger i landzone.

Den sydlige del af lokalplanens område er omfattet af kirkebyggelinje på 300 meter, størstedelen er desuden omfattet af kirkezone I, II og III om Troldhede Kirke, hvor byggeri, tilplantning og lignende ikke må skæmme kirken og omgivelserne.

Derudover er en del af området omfattet af skovbyggelinje og drikkevandsinteresser i form af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), nitratfølsomt indvindingsområde og almindeligt indvindingsområde.



Troldhede Kirke



Troldhede og kirken set fra øst langs Assingvej



Pårup Bæk

Lokalplanområdets omgivelser

Den østlige del af lokalplanområdet er mod nord afgrænset af ubebyggede arealer i tilknytning til Pårup Bæk og landbrugsarealer samt en enkelt bolig. Lokalplanområdet afgrænses mod syd af

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

Assingvej, Troldhede Kirke og spredte boliger. Området øst for lokalplanområdet udgøres af landbrugsarealer i det åbne land samt enkelte boliger. Langs den nordøstlige del af lokalplanområdet er der et højt læbælte.

Den vestlige del af lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Pårup Bæk, mod vest og syd ligger den centrale del af Troldhede med villaer og erhvervsbebyggelse ved Industrivej.

Imellem virksomhedens eksisterende produktion på Østergade og den kommende udvidelse mod sydøst ligger Kirkegade, jernbanelinjen Skjern-Herning-Aarhus og en enkelt bolig.

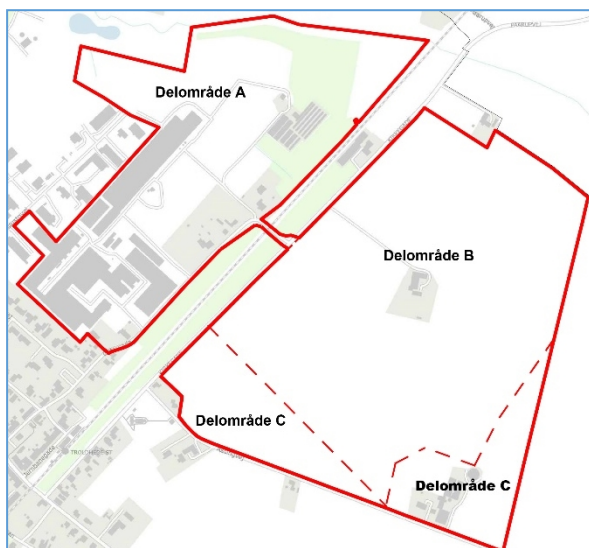
Kirkegade har et kørebaneareal på cirka 5,5 meter med grønne rabatter. Omkring jernbanen og mellem jernbanen og Kirkegade er der beplantninger og fredskovsarealer.

Lokalplanens indhold

Delområder

Lokalplanens område opdeles i 3 delområder:

- delområde A omfatter den eksisterende fabrik nordvest for jernbanen
- delområde B omfatter arealet hvor der planlægges for en udvidelse af fabrikken
- delområde C omfatter et areal mellem den nye fabrik og Troldhede Kirke, der udlægges til grønt område



Figur 1: Illustration der viser lokalplanens delområder.

Anvendelse

Anvendelsen af både den eksisterende virksomhed og udvidelsen mod øst/sydøst fastlægges til lettere industri. Ved lettere industri forstås virksomheder indenfor miljøklasse 3-4.

Da der alene planlægges en anvendelse til let industri, pålægges der ikke en støjkonsekvenszone omkring området.

Der må inden for området ikke etableres virksomheder eller aktiviteter, der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Arealer indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) må ikke anvendes til mere grundvandstruende aktiviteter.

Derudover udlægges et delområde tættest på Troldhede Kirke, der giver mulighed for etablering af et rekreativt område til bynært grønt område.

Den eksisterende lovlige anvendelse af arealet og bygningerne Assingvej 3 kan fortsætte som hidtil. Når og hvis der skal ske ændringer skal disse opfylde lokalplanens bestemmelser.

Delområde A - Eksisterende fabrik Bebyggelse

Nordvest for jernbanen gives mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse med 5.000 m² til lager eller produktionsbygninger. Disse bygninger skal placeres inden for byggefelt A1 i tilknytning til de nuværende bygninger, og så det sikres, at ny bebyggelse ikke placeres nærmere naboer end de nuværende bygninger. Bygningerne må etableres med en maksimal højde på 10 meter. Dog kan der tillades en større højde for skorstene og lignende, såfremt det er nødvendigt for virksomhedens drift.

Bygningerne skal etableres med en sammenhængende facade mod naboer mod syd og vest, for at sikre disse mod støj.

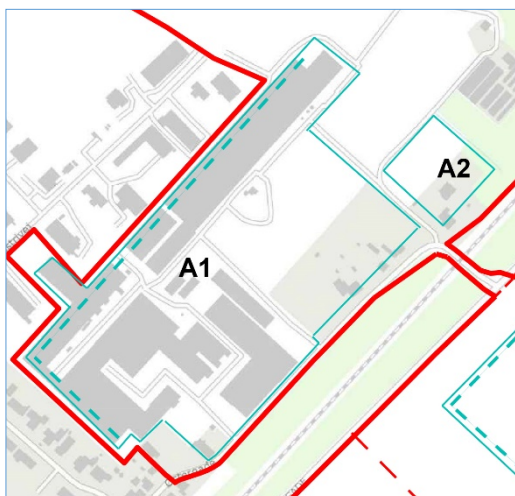
Derudover gives mulighed for etablering af en velfærdsbygning på 2.000 m², til administration, personale- og mødefaciliteter med videre. Bygningens maksimale fodaftryk må ikke overstige 1.000 m².

Bygningen skal placeres inden for byggefelt A2 nord for de nuværende bygninger. Bygningen må etableres med tre etager, herunder én tagterrace. Bygningen må ikke overstige en maksimal højde på 12,5 meter.

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Figur 2: Illustration der med blå streg viser princippet for byggefelterne A1 og A2 ved den eksisterende fabrik. Der skal sikres en sammenhængende facade langs den stiplede linje.

Velfærdsbygningen skal etableres med træ som det primære materiale og i træets naturlige farve. Tagfladen skal begrønnes f.eks. med sedum eller anden lav tagbeplantning, der kan kombineres med en tagterrasse.

Trafik

Vejadgang fra Østergade og personaleparkering ved både Østergade og Industrivej fastholdes, som det er i dag.

Oplag af råtræ

Arealer til oplag af råtræ fastholdes som det er i dag nord for de eksisterende produktionsbygninger. Oplaget må ikke overstige en højde på 6 meter over eksisterende terræn.

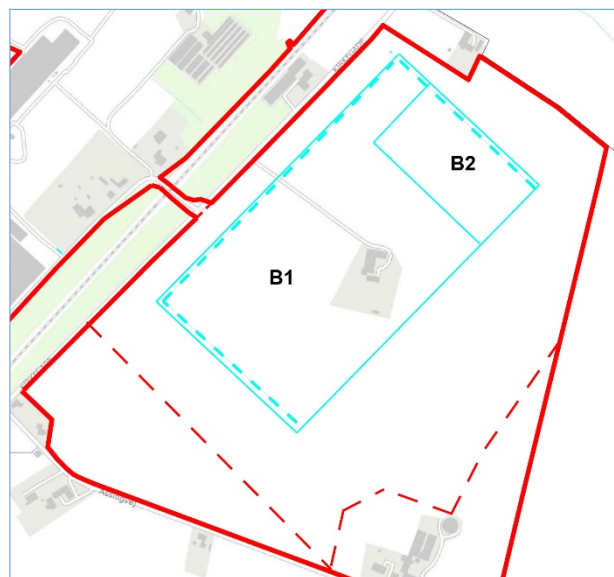
Landskab og beplantning

Et areal mellem velfærdsbygningen og Pårup Bæk udlægges til grønt område. Et areal på 10 meter langs bækken skal friholdes for anlæg og beplantning, der hindrer oprensning af vandløbet. Matrikel 1to skal friholdes for bebyggelse, oplag og større tekniske anlæg.

Delområde B – ny fabrik

Bebyggelse

Bebyggelsen og støjafskærmning placeres nord for kirkebyggelinjen omkring Trolldhede Kirke og parallelt med Kirkegade.



Figur 3: Illustration der med blå streg viser princippet for byggefelterne B1 og B2 sydøst for Kirkegade. Der skal sikres en sammenhængende facade langs den stiplede linje.

For at afskærme naboer mod vest og nord for støj placeres bebyggelsen for den nye fabrik med en sammenhængende facade eller støjafskærmning ud mod Kirkegade og ejendommen Kirkegade 24, således at de støjende aktiviteter afskærmes af selve bygningen mod nord og vest.

Der gives med lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelse indenfor udlagte byggefelter B1 og B2 med et samlet etageareal på 70.000 m².

Bygningshøjden må inden for byggefelt B1 ikke overstige 8,5 meter og 12,5 meter inden for byggefelt B2, se figur 3.

Der er mulighed for at etablere skorstene og afkast med den højde, der er nødvendig af hensyn til vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse.

Trafik

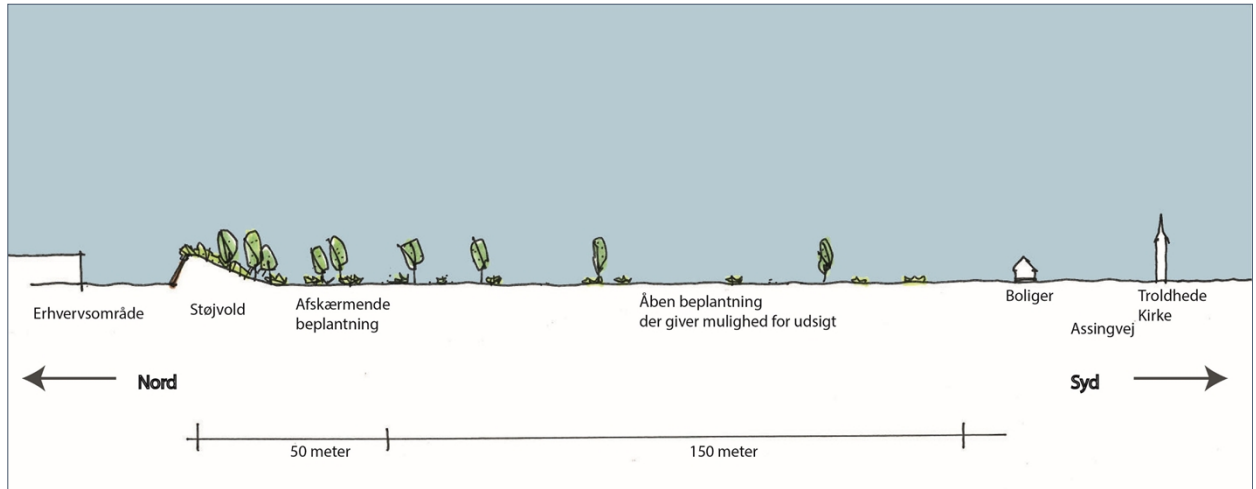
Lokalplanen giver mulighed for, at delområde B får vejadgang fra Kirkegade. Vejadgange er vist i princippet herunder på figur 4.

Vejadgangene bliver adskilt, således at adgang til personaleparkering sker midt for bygningssmassen, mens lastbiltrafik til og fra fabrikken vil foregå syd for bygningerne. Der kan desuden etableres en vejadgang mod nord, som servicevej, til håndværkere, brandvej og lignende sporadiske kørsler.

Den nye bebyggelse skal etableres med så stor afstand til Kirkegade (40 meter), at der friholdes en sigtelinje til Trolldhede Kirke, at der kan etableres en ny fællessti, en grøn bræmme med

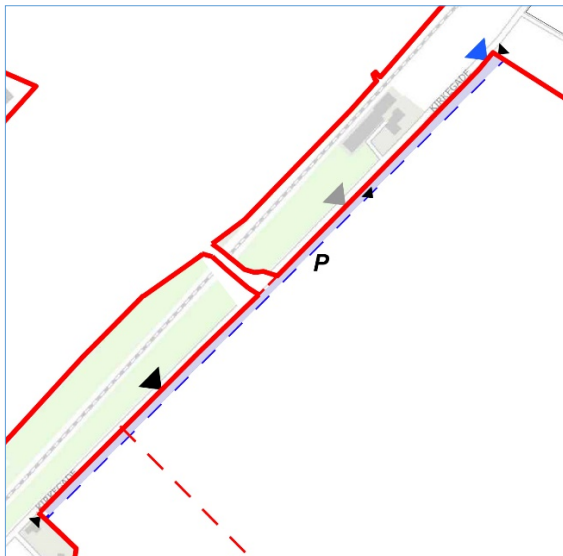
Redegørelse Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

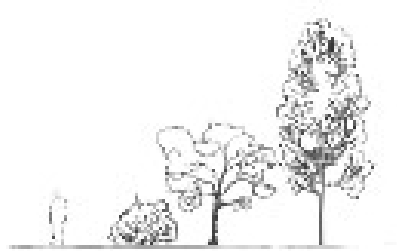


Figur 5: Snit der viser princippet for den åbne beplantning mellem Troldhede Kirke og det nye erhvervsområde. Den åbne beplantning skal etableres så den giver udsigt over det åbne land fra både Kirkegade og kirkegården.

allé-træer og sikres mulighed for udvidelse af Kirkegade samt personaleparkering.



Figur 4: Illustration der viser princippet for vejadgange fra Kirkegade. Vejadgang for lastbiler etableres længst mod sydvest, adgang for personbiler til gæste- og



Figur 6: Illustration der viser princippet for den afskærmende beplantning mod Kirkegade 24.

personaleparkering sker midt for fabrikken, mens der

mod nord (markeret med blå pil) gives mulighed for brand- og servicevej.

Oplag af råtræ

Virksomheden har behov for store arealer til oplag af råtræ. Derfor udlægges der arealer til oplag af dette sydøst for byggefelt B1 og B2. Oplaget må ikke overstige en højde på 6 meter over eksisterende terræn.

Landskab og beplantning

Byggefelt B1 ligger inden for kommuneplanens kirkezone II, mens byggefelt B2 ligger inden for kirkezone III. Der gives kun mulighed for bebyggelse i op til 8,5 m inden for kirkezone II. Mellem bygningsmassen og kirken etableres et grønt område med naturlig afskærmende beplantninger

Umiddelbart syd for vejadgangen til lastbiler skal der etableres en støjvold eller -afskærmning for at sikre boliger og kirkegården længere mod syd mod støjgener. Støjvolden eller -afskærmningen skal indgå som en del af det grønne område ned mod kirken, se figur 5 med et snit, der viser de overordnede principper for beplantning. Den endelige udformning, herunder højde og bredde, af støjvolden eller -afskærmningen er afhængig af den endelige støjberegning.

Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod nord og øst, for dels at skærme boligen Kirkegade 24 og dels for at etablere en ny grøn byrand øst/nordøst for Troldhede.

Den afskærmende beplantning mod Kirkegade 24 skal etableres med høje træer længst mod syd mod fabrikken og lave træer og buske mod nord,

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

mod boligen, se figur 6. Beplantningen skal være varieret og på sigt opnå skovbrynskarakter.

Langs Kirkegade skal der etableres et grønt bælte med græs eller lave buske suppleret med opstammede solitære træer, der plantes med en minimums afstand fra Kirkegade på 20 meter, se figur 7 og 8 på næste side. Dette sikrer, sammen med en sigtelinje, at Trolldhede Kirke fortsat er synlig, når man kommer til byen fra nord.

Al beplantning skal etableres med varierende og egnstypiske træer og buske, i blandet blomstrende arter, der fremmer områdets biodiversitet.

Regnvandshåndtering

Der er udarbejdet en foreløbig plan for håndtering af regnvand inden for delområde B. Når projektet og omfanget af befæstede arealer med videre er kendt, vil der blive lavet mere detaljerede beregninger. Med den foreløbige plan sikres det, at der er tilstrækkelige arealer udlagt til regnvandsbassin.

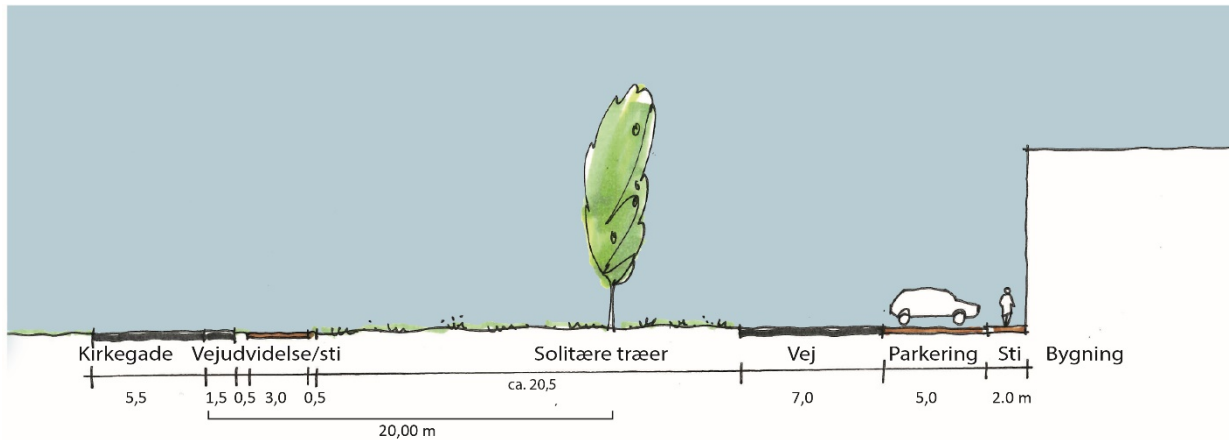
Med lokalplanen sikres areal til regnvandsbassin på minimum 9.500 m². Dette skal af hensyn til strømningsveje og terræn placeres i den nordøstlige del af delområde B. Regnvandsbassinets størrelse er beregnet, se mere i miljørapporten.

Delområde C – grønt område

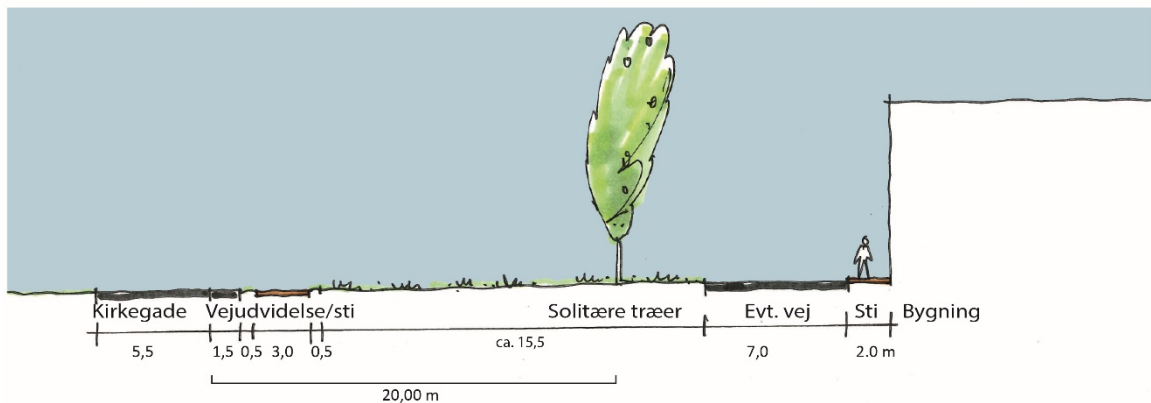
Arealet mellem bebyggelsen øst for jernbanen og kirken udlægges til et grønt område med rekreative stiforbindelser.

Redegørelse Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede



Figur 7: Snit der viser principperne for forarealerne mellem Kirkegade og bygningerne syd for adgangsvejen. Parkering er vist med én række langs bygningen, der er dog mulighed for at etablere 2 rækker p-pladser, under forudsætning af at der tages hensyn til placering af træerne. Samlet afstand mellem bygning og Kirkegades nuværende vejskel er ca. 40 meter.



Figur 8: Snit der viser principperne for forarealerne mellem Kirkegade og bygningerne nord for adgangsvejen, hvor der for en mindre strækning (indgangsparti mv) gives mulighed for at reducere afstanden til Kirkegade til 30 meter.

Området skal etableres som et åbent landskabsområde længst mod syd ned mod kirken og med en tættere afskærmende beplantning mod nord mod støjvold/ -afskærmning og bebyggelsen i byggefelt B1. Se princip på figur 5.

Delområde C bibeholdes i landzone.

Bonusvirkning

Lokalplanen indeholder bonusvirkning for delområde C, som fastholdes i landzone. Der gives bonusvirkning til at ændre anvendelse af arealet, fra dyrkningsarealer og landbrug til grønt område. Ydermere gives der bonusvirkning til udstykning af bygningsparcellen og nedrivning af de eksisterende bygninger.

Grundvandsbeskyttelse – delområde A og B

Jf. kommuneplanens retningslinje 1BA og 1BC, skal der i planlægningen for nye erhvervsområder til mindre grundvandstruende virksomheder

indenfor Nitratfølsomme indvindingsoplande, sikres

- at parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie, eller kemikalier eller andre grundvandstruende stoffer, befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

- at olie, kemikalier og andre grundvandstruende stoffer opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.

Det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) skal friholdes for mere grundvandstruende aktiviteter.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal

kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt med videre for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

EU-naturbeskyttelsesområder

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Afstanden til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er habitatområde H61, Skjern Å, der er cirka 1,7 km vest for den eksisterende fabrik og cirka 2 km vest for området med den planlagte udvidelse.

Pårup Bæk ligger opstrøms Skjern Å og leder således vand til habitatområdet. Overfladevand skal forsinkes svarende til naturlig afledning og renses inden udledning til Pårup Bæk, og der vil således ikke ske en forringelse af bækkens tilstand jf. miljøvurderingen. Dette samt på grund af afstanden fra planområdet til naturbeskyttelsesområdet sammenholdt med planens karakter vurderes det, at realisering af planen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt.

En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted inden for eller i nærheden af planområdet. Ringkøbing-Skjern Kommune har dog ingen aktuelle registreringer af dyre- eller plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV inden for planområdet, men der er registreret bilag IV-arten odder i vandløbet Vonå ca. 700 meter nordvest for planområdet.

Det vurderes derfor, at der kan forekomme oddere i og på brinken af Pårup Bæk i det nordlige del af planområdet. For at vedligeholde Pårup Bæk, skal der sikres et bufferareal på mindst 10 m langs med vandløbet. Inden for dette bufferareal må der ikke etableres bebyggelse, beplantning og andre faste anlæg, som kan hindre vedligeholdelsen af vandløbet. Dette bufferareal langs åen gør, at bilag IV-arten odder ikke vurderes blive påvirket af den nye planlægning. Ydermere skal overfladevand renses og forsinkes inden udløb til Pårup Bæk vurderes det, at odder eller odderens fødegrundlag ikke bliver påvirket af planlægningen.

Derudover kan der forekomme flagermus strejfende i området. Langs jernbanen er der et bevokset areal. Dette areal vurderes dog ikke at indeholde træer af en alder, der gør dem egnet til ynglende flagermus. Derfor vurderes flagermus ikke at blive berørt af en realisering af planen.

Det vurderes endvidere, at lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for øvrige arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes samlet set, at realisering af planlægningen ikke i væsentlig grad påvirker plante- og dyreliv, herunder spredningskorridorer og faunapassager

Beskyttede naturområder

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanens område.

Der findes dog enkelte arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 nord for planområdet. Disse arealer er alle lokaliseret omkring Pårup Bæk og drejer sig om eng, overdrev, sø og mose. Herudover er selve Pårup Bæk beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Planerne giver ikke mulighed for etablering af bebyggelse på eller anden påvirkning af § 3 arealerne.

Både den eksisterende og kommende fabrik ligger inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen er pålagt fra beplantningen omkring jernbanen og ved viadukten.

Det vurderes ikke, grundet beliggenheden af både Østergade og Kirkegade mellem erhvervsbebyggelsen og skoven, at oplevelsen af skovbrynet vil blive væsentlig påvirket.

Realiseringen af lokalplanen forudsætter, at skovbyggelinjen ophæves, eller alternativt at Ringkøbing-Skjern Kommune meddeler dispensation.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøværdier mv.

Kirkebyggelinje og Kirkezoner

En del af området er omfattet af Kirkebyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 19, som har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke ikke tilladt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

Arealet omfattet af kirkebyggelinjen i henhold til naturbeskyttelsesloven, som vist på bilag 2.

Arealet friholdes for bebyggelse og udlægges til grønt område med etablering af afskærmende beplantninger og støjvold. Se bilag 3.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kirkezoner jf. Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021-2033, hvor byggeri, tilplantning og lignende ikke må skæmme kirker og deres omgivelser. Der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg inden for kirkezone I. Inden for kirkezone II og III skal bebyggelse som udgangspunkt holdes under henholdsvis 8,5 og 12,5 meter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for delområde B, som sikrer, at ovennævnte højder overholdes, dog gives der mulighed for etablering af skorstene og lignende i større højde.

I forbindelse med miljørapporten er der udarbejdet volumenstudier og foretaget en vurdering af landskabspåvirkningen af den kommende erhvervsbebyggelse øst/sydpøst for jernbanen: Dette har resulteret i afværgeforanstaltninger i forhold til oplevelsen af kirken i landskabet med bl.a. indsigtslinje og udsigt fra kirkegården til det åbne land (se miljørapporten). Det vurderes på den baggrund, at påvirkningen af kirken i landskabet ikke er væsentlig og at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.

Kulturmiljøværdier

En mindre del af lokalplanens område mod syd er udpeget som værdifuldt kulturmiljø omkring Troldhede Station.

Da der ikke etableres anlæg, byggeri eller lignende på det lille areal, der er omfattet af udpegningen "Værdifuld kulturmiljø" vil planerne ikke påvirke udpegningen.

Sten- og jorddiger, jf. Museumsloven § 29a

Inden for lokalplanområdet er der registreret et beskyttet sten- og jorddige. Diget er placeret i skellet mellem matr.nr. 1po og 1to Viumkrog, Nr. Vium, som angivet på bilag 2.

Når diget overføres til byzone ophæves beskyttelsen i henhold til Museumsloven. Lokalplanen fastsætter derfor, at diget skal bevares dog med mulighed for et mindre digegennembrud på 3 meter, til sti passage eller lignende.

Kommuneplanen

Den eksisterende virksomhed ligger delvis inden for kommuneplanramme 50er009 og 50er006, der er udlagt til erhvervsformål.

Kommuneplanrammerne tillader en bygningshøjde på henholdsvis 10 og 15 meter.

Det eksisterende oplag af råtræ nord for den eksisterende virksomhed ligger uden for rammeområder.

Området, hvor den nye fabrik ønskes etableret, er hverken kommuneplanrammelagt eller lokalplanlagt. Det ansøgte er lokalplanpligtigt, da det er et større bygge- og anlægsarbejde samt et projekt, der har betydning for hele Troldhede by.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Udlæg og udvidelse af rammeområderne medfører behov for mindre tilretninger af udpegningen til værdifuldt landskabsområde og skovrejsning samt andre konsekvensrettelser.

Kommuneplantillæg 30 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 02

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 02, Erhvervsområde ved Østergade i Troldhede, vedtaget d. 11. april 1974.

Lokalplan nr. 02 fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål og fastlægger herudover en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Den ønskede velfærdsbygning er dermed uforenelig med Lokalplan nr. 02.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses Lokalplan nr. 02 i sin helhed.

Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse, anlæg og udstykning i landzone (landzonetilladelse), der jf. lokalplanen er tilladt og præcist angivet.

Skatteforhold

Hvis en ejendom eller en del af heraf ændrer status fra landzone til byzone i forbindelse med vedtagelsen af en lokalplan, vil der ske en ændring af ejendomsvurderingen.

Denne vurdering vil tage udgangspunkt i, hvad arealet er udlagt til i planen eksempelvis

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål.

Miljøforhold

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1 skal alle fysiske planer indeholde en miljøvurdering, hvis planen skønnes at:

1. være omfattet af lovens bilag 1 og 2
2. kunne påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller i øvrigt
3. kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Hvis planer er omfattet af lovens bilag 1 og 2 og hvis planer samtidig fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 1, kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det samme gælder for planer, der i øvrigt fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2).

Screening af lokalplanforslaget

Med baggrund i en screening har Ringkøbing-Skjern kommune vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af kommuneplantillægget, lokalplanen og tillæg til spildevandsplanenplanerne, da virkeliggørelse af planerne vurderes at kunne medføre væsentlig indvirkninger på de landskabelige, støjæssige og trafikale forhold.

Afgrænsning af miljøvurdering

Ringkøbing-Skjern Kommune har vurderet, at følgende emner kan blive væsentlig påvirket og skal undersøges nærmere:

Støj

Der er støjfølsom arealanvendelse / boliger og kirkegård i nærheden af virksomhedsudvidelsen. Der er derfor redegjort for virksomhedsstøj og hvorvidt de vejledende støjgrænser overholdes.

Der sker en forøgelse af trafikken på Kirkegade/Paarupvej. Der er redegjort for de støjæssige konsekvenser af ændringen.

Transport

Der sker en forøgelse af trafikken på Kirkegade/Paarupvej. Trafikkapaciteten på vejnettet er vurderet.

Kirkegade er, på det aktuelle sted, forholdsvis smal, hvorfor der er foretaget en vurdering af trafikken/-trafiksikkerheden og eventuelle behov for ændringer i vejtracéet.

By-miljø / Åben land

Udvidelsen af virksomheden på matr.nr. 1ta Viumkrog, Nr. Vium betyder, at der planlægges for arealer inden for kirkebyggelinjen og kirkezonerne omkring Troldhede Kirke. Der er udarbejdet volumenstudier, der anskueliggør, hvordan de planlagte bygninger og anlæg vil passe ind i det omkringliggende landskab og påvirke især oplevelsen af kirken i landskabet. Påvirkningen af landskabet, inklusiv belysning og skyggegener, er vurderet.

Boligmiljø

Skyggegener for naboboliger nord/nordvest for af virksomhedsudvidelsen er vurderet.

Vandmiljø

Planområdet ligger i et område med grundvandsinteresser, der er derfor redegjort for i hvor høj grad grundvandsforekomsterne kan blive påvirket.

Der udledes overfladevand fra planområdet til Pårup Bæk. Der er foretaget en vurdering af mulige påvirkninger på direkte og indirekte berørte målsatte vandløbsforekomster, herunder en vurdering af om udledningen fra regnvandsbassinene, kan medføre risiko for tilstandsforringelse eller risiko for manglende målopfyldelse for de målsatte vandløb. Samt en vurdering af om den angivne udledning af regnvand til Pårup Bæk, kan medføre risiko for tilstandsforringelse eller risiko for ikke-målopfyldelse for de direkte og indirekte berørte søer.

Der er desuden lavet en samlet vurdering for udledningens påvirkning af de berørte vandområdets økologiske tilstand (national specifikke stoffer), kemiske tilstand (EU prioriterede stoffer), samt opnåelse af miljømål.

Hele Miljørapporten fremgår af Bilag 5.

Konklusion

Miljørapporten konkluderer, at en realisering af plangrundlagets bygge- og anvendelsesmuligheder samt spildevandstillæggets kloakeringsløsning ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, idet

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

de i miljørapporten foreslåede afbødende foranstaltninger er indarbejdet i plangrundlaget og i tillægget til spildevandsplanen. Derudover vil der ske en opfølgning i den tilhørende udledningstilladelse og miljøgodkendelse af virksomheden samt i forbindelse med overkørselstilladelse og godkendelse af vejprojektet.

Grundvand

En del af både den eksisterende virksomhed og udvidelsesområdet på matr.nr. 1ta Viumkrog, Nr. Vium er placeret inden for indvindingsopland til Troldhede Vandværk og nitratfølsomt indsats- og indvindingsområde. Derudover ligger en del af den eksisterende virksomhed inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) centralt i Troldhede by, se Bilag 2.

Kommuneplantillægget fastlægger anvendelsen til ikke grundvandstruende aktiviteter, inklusiv vilkår fra de generelle rammer pkt. 1BA-1BC for "mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg". De generelle rammer fastsætter bl.a. vilkår om fast belægning på kørearealer, opbevaring af mobile stoffer i egnede beholdere samt krav til spildevandsledninger med videre.

Oplagsområdet med råtræ, er vurderet til ikke at være en mere grundvandstruende aktivitet end den nuværende landbrugsdrift.

Det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) skal friholdes for mere grundvandstruende aktiviteter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Den del af matr.nr. 1ta Viumkrog, Nr. Vium, der ligger inden for det nitratfølsomme indsatsområde vil i lokalplanen blive udlagt til grønt område med beplantning.

Opbevaring af kemikalier med videre, som potentielt kan forurene jord og grundvand, håndteres gennem den eksisterende virksomheds miljøgodkendelse med vilkår. Tilsvarende vil håndtering af kemikalier i den nye fabrik blive håndteret i miljøgodkendelsen og i henhold til ovenstående vilkår i henhold til kommuneplan og lokalplan.

Vandmiljø er vurderet nærmere i Miljørapporten, der følger planforslagene.

Støj

Da der er støjfølsom arealanvendelse i nærheden af den eksisterende virksomhed samt nærhed til boliger og kirkegård ved den kommende udvidelse

øst/sydøst for jernbanen, skal der i lokalplanen redegøres for støj i forhold til udvidelsen.

Der er udarbejdet en støjreddegørelse, der beskriver, hvilke støjreducerende tiltag der skal indarbejdes i forbindelse med planlægningen af den nye fabrik, så de eksisterende støjfølsomme anvendelser ikke belastes over de vejledende støjgrænseværdier.

Med lokalplanen stilles krav til etablering af støjvold/-afskærmning mod syd som betingelse for ibrugtagning. Bebyggelsen skal desuden placeres og udformes således, at den har en støjafskærmende effekt mod Kirkegade 1 og 24 samt mod Mølgårdsvej og Industrivej.

Støj er vurderet nærmere i Miljørapporten, der følger planforslagene.

Regnvandshåndtering ny fabrik

Regnvand indenfor delområde B med den nye fabrik skal håndteres på egen grund. Den eksisterende virksomhed er tilkoblet Forsyningsens separat- og fælleskloakerede system.

Der er i en foreløbig plan for håndtering af regnvand fra kørearealer og andre befæstede arealer, samt tagflader indenfor for virksomhedsudvidelsen.

Til brug for planlægningen og miljørapporten er der udarbejdet en foreløbig plan for regnvandshåndteringen. Planen redegør for strømningsveje, behov for placering og volumen af et forsinkelsesbassin til regnvand med udledning til Pårup Bæk nord for lokalplanområdet.

Med en forventet afledning til vandløbet med 1l/sek/ha skal der udlægges areal til et bassinvolumen på cirka 8.500 m³, og dermed et areal på cirka 9.500 m². Derfor reserveres der i lokalplanen areal til et regnvandsbassin jævnfør Bilag 3.

Overfladevand fra kørearealer og lignende, hvor der potentielt kan være forekommet spild af olie eller kemikalier skal renses inden udledning til Pårup Bæk.

Vandmiljø er vurderet nærmere i Miljørapporten, der følger planforslagene.

Opvarmning

Den eksisterende virksomhed er delvist beliggende i et forsyningsområde til fjernvarme samt et område med individuel naturgasforsyning. Udvidelsesområdet til den nye fabrik ligger uden for forsyningsområdet. Den nye fabrik forventes

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

at få et opvarmningsbehov på mindre end 0,25 MW og opføres uden tilkobling til den eksisterende fabrik eller det øvrige varmforsyningsystem. Der er derfor ikke behov for et varmeprojekt.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Klimatilpasning

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som område, der kan blive udsat for oversvømmelse. Området anvendes i dag til oplag af råtræ ved den eksisterende virksomhed, og i lokalplanen lægges op til, at området også fremadrettet anvendes til oplag. Træoplager er forenelig med risikoen med oversvømmelse og der er derfor ikke behov for klimasikring.

Kloakering

Området med eksisterende virksomhed er delvist separatkloakeret. Der er planlagt separering for hele den del af den eksisterende fabrik, der er inden for de eksisterende kommuneplanrammer. De dele af den eksisterende virksomhed, som ikke allerede er separeret, planlægges separatkloakeret med igangsættelse i 2023-2027.

Arealet sydøst for jernbanen, hvor der planlægges ny fabrik, vil blive omfattet af tillæg til Spildevandsplanen, hvor spildevand skal ledes til offentlig kloak. Der skal ske privat afledning af overfladevand, der via regnvandsbassiner forsinkes og derefter afledes til Pårup Bæk (i Herning kommune).

Jordforurening

Der er registreret jordforurening på matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium på Vidensniveau 1, det vil sige et areal, der kan være forurenet på baggrund af tidligere aktiviteter. På matr.nr. 1fo Viumkrog, Nr. Vium er et mindre areal kortlagt på Vidensniveau 2 med nuanceringen F0. Dette betyder, at jordforureningen ikke vurderes at have nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have.

Områderne udlægges ikke til følsom anvendelse i henhold til Jordforureningsloven.

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBK nr. 282 af 27. marts 2017) er det eksisterende fabriksområde i Troldhede omfattet af Områdeklassificeringen.

Dette betyder, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune forud for flytning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Ringkøbing-Skjern Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Den del af lokalplanområdet, der overføres fra landzone til byzone, vil som udgangspunkt være omfattet af Områdeklassificeringen og reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

Hvis kommunen vurderer, at arealet bør undtages af områdeklassificeringen, vil dette foregå iht. Jordforureningsloven (BEK nr. 282 af 27. marts 2017).

Reglerne for jordflytning fremgår af kommunens hjemmeside.

Jordbalance

Der skal så vidt muligt sikres jordbalance inden for den del af lokalplanen der er ligger sydøst for Kirkegade. Eventuel overskydende ren jord skal i størst muligt omfang genbruges og indarbejdes i støvjold, terrænbearbejdning eller lignende.

Renovation for erhverv

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring.

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

Hvor der er behov for at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Der henvises til Ringkøbing-Skjern Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Afstand til nabobeboelser

Der findes flere boliger, som grænser op til lokalplanområdet. Herunder på Mølgårdsvej, Industrivej og Østergade ved den eksisterende virksomhed, hvor der ikke vil ske væsentlige ændringer. Kirkegade 1 og 24, samt beboelser på Assingvej, grænser op til lokalplanområdet, hvor der planlægges en ny fabrik. Der etableres grønne arealer mellem produktionsbygninger og nabobeboelser, samt stilles krav om sammenhængende facader, se i øvrigt afsnittet "Støj" eller Miljørapporten, der er vedhæftet som Bilag 5 i denne lokalplan.

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

Der findes et større landbrug på adressen Vejelsigvej 2, 6933 Kibæk sydøst for området til den planlagte nye fabrik. Da der ikke planlægges for lugtfølsom anvendelse har lugtkonsekvenszonerne omkring landbruget ikke indflydelse på planerne.

Udvidelsen af erhvervsområdet betyder, at byzonen rykker tættere på landbruget, planerne har dermed betydning for landbrugets udviklingsmuligheder. Byzonen fastlægges minimum 1.028 meter fra landbrugets produktionsbygninger på Vejelsigvej 2, 6933 Kibæk, hvilket er den afstand landbrugets eksisterende miljøgodkendelse er givet på. Planerne vil derfor ikke få betydning for den eksisterende husdyrproduktion.

Lugt, støv eller anden luftforurening

Den eksisterende virksomhed medfører jævnfør miljøscreeningen ikke væsentlige lugt- eller støvgener i forhold til de omkringboende, ligesom den kommende udvidelse heller ikke forventer at ville medføre væsentlige gener.

Miljøgodkendelse af virksomheder

Virksomheden skal have en miljøgodkendelse af Ringkøbing-Skjern Kommune. Miljøgodkendelsen gives i henhold til Bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed (Bek. nr. 2080 af 15. november 2021). I en miljøgodkendelse fastsættes vilkår, der sikrer naboer mod væsentlige gener i forhold til lugt eller andre emissioner, støv samt støj.

Museumsloven, arkæologi og skjulte fortidsminder

Fortidsminder, som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden, er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted.

ARKVEST har foretaget en forundersøgelse af byggefeltet for den nye fabrik for at kunne lave en arkæologisk vurdering af det pågældende område. Forundersøgelsen har resulteret i en frigivelse af området inkl. arealet til forsinkelsesbassin, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan også ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Ringkøbing-Skjern og Herning Kommune

Der skal indhentes tilladelse til udledning af overfladevand til Pårup Bæk, der ligger i Herning Kommune. Ringkøbing-Skjern Kommune skal give tilladelsen, men Herning Kommune skal høres i den forbindelse.

Miljøstyrelsen/Ringkøbing-Skjern Kommune

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra skovarealer langs jernbanen. En realisering af lokalplanen kræver enten, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen, eller at Ringkøbing-Skjern Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Redegørelse

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, *skal* der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Ringkøbing-Skjern Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i servitutoversigten.

Matr.nr. 1dæ, Viumkrog Nr. Vium m.fl.

Tinglyst: 21.11.2017.

Titel: Forsyningsledning

Matr.nr. 58c Kibæk By, Assing m.fl. (herunder 1ta, Viumkrog Nr. Vium)

Tinglyst: 25.03.1936.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Enhver ejer af matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Tinglyst: 24.04.1950.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv.

Påtaleberettiget: Nr. Vium Herborg Kommune (Nu Ringkøbing-Skjern kommune).

Tinglyst: 13.11.1985.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Videbæk Kommune (Nu Ringkøbing-Skjern kommune).

Tinglyst: 20.01.1997.

Titel: Dok. om nedsivningsanlæg mv.

Påtaleberettiget: Aaskov Kommune (Nu Herning Kommune).

Tinglyst: 26.08.1999.

Titel: Dok om elanlæg mv.

Påtaleberettiget: Herning Kommunale værker (Elforsyningen)

Matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Tinglyst: 29.01.1920.

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: *Ikke angivet.*

Tinglyst: 25.03.1936.

Titel: Dok forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Tinglyst: 25.03.1936.

Titel: Dok om et pumpeanlæg.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Tinglyst: 25.03.1936.

Titel: Dok om et pumpeanlæg.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Tinglyst: 25.03.1936.

Titel: Dok om et pumpeanlæg.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Tinglyst: 21.02.1955.

Titel: Dok forsynings-/afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af daværende matr.nr. 1ha og 1lm (nu 1es Viumkrog, Nr. Vium).

Tinglyst: 08.12.1982.

Titel: Dok om elanlæg.

Påtaleberettiget: Herningegnens Elforsyning HE

Tinglyst: 07.02.2019.

Titel: Forsyningsledning.

Påtaleberettiget: Troldhede Vandværk A.m.b.a.

Matr.nr. 1po Viumkrog, Nr. Vium m.fl.

Tinglyst: 25.03.1936.

Titel: Dok om ret til vand mv.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 1es Viumkrog, Nr. Vium.

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

For et område til erhvervsformål ved Østergade og Kirkegade i det sydøstlige Troldhede



Lokalplanområdets afgrænsning vist med rød linje, mål 1:12.000.

Indledning

I henhold til Lovbekendtgørelse af Lov om planlægning, Miljøministeriets (LBK. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer), fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og registreres i Plandata.dk.

Lokalplanens bindende bestemmelser står i venstre margen.

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

I højre margen – med kursiv – er der korte supplerende kommentarer til de enkelte bestemmelser.

Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

at området anvendes til erhvervsformål i form af lettere industri i miljøklasse 3-4,

at ny bebyggelse indpasses i landskabet gennem bestemmelser om placering og udformning (omfang og materialer, herunder farver, skiltning og belysning)

at indsigten til Troldhede Kirke fra nord ad Kirkegade og udsigten mod øst fra Kirkegade og kirkegården sikres

at der etableres en grøn byrand mod øst

at arealer langs med Pårup Bæk friholdes for bebyggelse, anlæg, faste genstande og beplantning der forhindrer oprensning af bækken

at der maksimalt etableres tre overkørsler fra Kirkegade til lokalplanområdet, samt at disse tilregnes forskellige trafikarter

at der sikres tilstrækkelige arealer til forsinkelse af overfladevand inden for lokalplanområdet inden udledning til vandløb

at grundvandet beskyttes mod forurening via krav om tæt belægning

at lokalplanområdets anvendelse ikke medfører støj på naboarealer

at lokalplanen giver hjemmel til ekspropriation.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om byggeriets placering og udseende særligt § 5.3 og §6.2.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om sigtelinje og grønt område mellem ny bebyggelse og Troldhede Kirke jævnfør §7.1 og §7.5.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om afskærmende beplantning jævnfør §7.2.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser om naturområder jævnfør §7.6

Hensigten er at adskille forskellige trafikarter, herunder tung trafik og biltrafik, for at øge trafiksikkerheden. Det samme gør sig gældende i forhold til at regulere antallet af overkørsler fra Kirkegade. Lokalplanområdet har desuden vejadgang fra Østergade og Industrivej.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser §7.3. Dertil kommer krav om maksimal befæstelsesgrad for at sikre grundvandsdannelsen jævnfør §10.2.

Denne formålsbestemmelse følges op af bestemmelser §3.1, §3.2, §10.2. og §10.3.

Det følges op af bestemmelser i § 5.2 og § 5.3 om sammenhængende facader mod henholdsvis Industrivej og Mølgårdsvej, samt Kirkegade og ejendommen Kirkegade 24. Derudover stilles krav om en støjvold jævnfør § 7.9.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

Matr. nr. 1c, 1es, 1fo, 1hp, 1ka, 1kb, 1po, 1ta og 1to samt del af 11a og offentligt vejareal "7000d" og "7000g" Viumkrog, Nr. Vium samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på Bilag 1 og 3.

*Delområde A omfatter den eksisterende virksomhed
Delområde B omfatter det nye fabrik
Delområde C omfatter grønne områder, der fastholdes i landzone*

2.3. Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist på Bilag 1, til byzone.

SKAT ændrer ejendomsvurderingen på det tidspunkt, hvor lokalplanen vedtages. Jorden der er bragt i byzone ændres til en råjordspris, som opgøres pr. m² ud fra planlagt fremtidig anvendelse.

Der tages ved denne vurdering udgangspunkt i hvad jorden er udlagt til, eksempelvis boligområde, erhvervsområde eller offentlige formål – og vurderingen fastsættes så på baggrund af SKATs beregninger. Når jorden senere byggemodnes og udstykkes til formålet, vurderes den igen.

Vedtages en lokalplan for en ejendom eller en del heraf vil den efterfølgende ændring af ejendomsvurderingen ske den førstkommande 1. oktober. Denne ændring af ejendomsvurderingen, som f.eks. finder sted inden 1. oktober 2017 vil så først bevirke i forbindelse med opkrævningen af ejendomskatten i 2019.

Følgende arealer overføres til byzone

Delområde A: Viumkrog, nr. Vium:

- matr. nr. 1to: cirka 12.756 m²

- matr. nr. 1po: cirka 42.720 m²

- matr. nr. 1hp: cirka 174 m²

Delområde B: Viumkrog, nr. Vium:

- matr. nr. 1ta: cirka 284.689 m²

- matr. nr. 1c: cirka 6.670 m²

2.4. Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 til udstykning og arealanvendelse jf. lokalplanens § 3.3 og 4.1 der ellers vil være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, der er tilvejebragt efter Planlovens § 36, stk. 1, pkt. 5.

Som udgangspunkt kan der i landzone ikke ske udstykning, opføres bebyggelse eller ske ændring af eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående tilladelse fra Byrådet.

Undtaget er dog områder, der gennem en lokalplan er udpeget til en specifik anvendelse. Lokalplanområdet kan udstykkes, bebygges og anvendes efter lokalplanens bestemmelser, uden at der på et senere tidspunkt skal indhentes landzonetilladelse.

Der gives med bestemmelsen tilladelse til ændret anvendelse af delområde C samt mulighed for

udstyknig af bygningsparcellen og nedrivning af de eksisterende bygninger.

3. Arealanvendelse

3.1. Delområde A

Erhvervsområde til lettere industri, miljøklasse 3-4.

Der må inden for området ikke etableres virksomheder eller aktiviteter, der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet.

Arealer inden for det boringsnære beskyttelsesområde må ikke anvendes til mere grundvandstruende aktiviteter.

Der kan i tilknytning til hovedanvendelsen etableres administrationsbygninger, oplag af råtræ, anlæg til regnvandshåndtering, parkering, læsse- og losseareal, afskærmning i form af beplantning, støjvold og tekniske anlæg med videre.

Inden for byggefelt A2 vist på Bilag 3 må der kun etableres oplag af råtræ, parkering samt byggeri til administration, kontor- og konferencefaciliteter, personalelokaler, kantine og lignende i tilknytning til produktionsvirksomheden. Der må ikke etableres produktionsanlæg.

3.2. Delområde B

Erhvervsområde til lettere industri, miljøklasse 3-4.

Der må inden for området ikke etableres virksomheder eller aktiviteter der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet.

Der kan i tilknytning til hovedanvendelsen etableres administrationsbygninger, oplag af råtræ, anlæg til regnvandshåndtering, transformerstation, parkering, læsse- og losseareal, afskærmning i form af beplantning, støjvold med videre. Herudover også mulighed for udvidelse og eventuel forlægning af Kirkegade, samt en sti langs vejen.

3.3. Delområde C

Området må anvendes til grønt område, som ikke er støjfølsomt.

Der må indenfor området etableres beplantninger, rekreative stier og lignende, der understøtter områdets anvendelse til bynært grønt område. Herudover også mulighed for

Da der inden for delområde A er tale om en eksisterende produktionsvirksomhed, der har en miljøgodkendelse, sikres hensynet til nabobeboelser blandt andet via virksomhedens miljøgodkendelse.

Da der alene planlægges til let industri pålægges der ikke en støjkonsekvenszone omkring området og produktionsvirksomheden i kommuneplanen.

Miljøklasse 3-4 er jævnfør Ringkøbing-Skjern Kommunes generelle rammer, virksomheder der belaster omgivelserne i mindre eller nogen grad, det vil sige med en anbefalet afstand til boliger på 50-100 meter, medmindre der etableres afskærmning. Det er en forudsætning, at støjkrav kan overholdes ved nabobeboelser og anden følsom anvendelse.

Da der alene planlægges til let industri pålægges der ikke en støjkonsekvenszone omkring området og produktionsvirksomheden.

Den eksisterende lovlige anvendelse af den frastykkede bygningsparcel kan fortsætte. Hvis der sker en ændring af anvendelsen, bebyggelse eller lignende forudsætter det overensstemmelse med lokalplanen.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

udvidelse og eventuel forlægning af Kirkegade, samt en sti langs vejen

Der må ikke etableres byggeri og teknikbygninger, anlæg eller oplag.

Det skal sikres, at der ikke etableres følsom anvendelse, da det grønne område er en del af virksomhedens bufferareal i forhold til støjreduktion mod naboer.

4. Udstykning

4.1. Udstykning

Indenfor delområde A og B skal udstykning ske efter nedenstående principper:

- delområdet kan udstykkes som én samlet ejendom
- bygninger kan udstykkes som én eller flere sokkelparceller
- delområdet kan udstykkes til en eller flere ejendomme med en minimumsgrundstørrelse på 2.000 m².

En samlet ejendom kan bestå af flere matrikler.

Til en sokkelparcel kan medtages udenomsarealer, adgangsveje, tekniske bygninger med videre. Ved en sokkeludstyknings tilsidesættes bygningsreglementets afstandskrav og højdegrænseplan i forhold til naboskel.

Der kan ske udstykning af bygningsparcellen i delområde C med en minimumsgrundstørrelse på 1.500 m².

4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg, som f.eks. transformerstation og pumpestation, kan udstykkes til en selvstændig ejendom, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

Jævnfør § 3.1-3.3 må der alene etableres tekniske anlæg i delområde A og B.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Nedrivning af eksisterende bygning

Der kan ske nedrivning af eksisterende bygninger i delområde A, B og C.

5.2. Delområde A

Etagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 45.000 m² fordelt på det enkelte byggefelt med:

Byggefelt A1: 43.000 m²
Byggefelt A2: 2.000 m²

Inden for byggefelt A2 må bebyggelsens fodaftryk ikke overstige 1.000 m².

Nye bygninger, inklusiv støjskærme, og udvidelse af eksisterende bygninger skal ske indenfor de byggefelter der er vist som principielle på Bilag 3.

Den eksisterende virksomhed indenfor byggefelt A1 har et samlet etageareal på cirka 38.000 m², med lokalplanen gives der mulighed for mindre udvidelser på cirka 5.000 m².

Ved "principielle byggefelter" forstås, at der kan ske en mindre justering af byggefeltet, dog må det samlede areal af byggefeltet ikke forøges, ligeledes må der ikke ske en udvidelse af byggefeltet således, at bygninger i delområde A kommer tættere på naboer end de eksisterende bygninger.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

Der skal til enhver tid sikres en sammenhængende facade/bebyggelse alternativt skal der opsættes en støjskærm inden for de viste dele af byggefeltene, se Bilag 3.

Der må ikke etableres bygninger eller bygningsdele, der overstiger en højde på 10,0 m indenfor byggefelt A1 og 12,5 m indenfor byggefelt A2. Højden beregnes ud fra et niveauplan fastlagt i henhold til Bygningsreglementet. Værn omkring eventuel tagterrasser indenfor byggefelt A2 skal holdes indenfor den maksimale højde.

Skorstene og lignende må etableres med en større højde, hvis dette er nødvendiggjort af krav i virksomhedens miljøgodkendelse /nødvendige for virksomhedens drift.

Etageantallet indenfor byggefelt A2 må ikke overstige 3 etager, heraf en etage til tagterrasse.

5.3. Delområde B

Etagearealet indenfor delområdet må ikke overstige 70.000 m².

Nye bygninger, inklusiv støjskærme, og udvidelse af eksisterende bygninger skal ske indenfor de byggefelte der er vist som principielle på Bilag 3.

Byggefeltene må justeres jævnt overstående, dog ikke tættere på Kirkegade end 40 meter fra vejskel, undtagen for mindre fremrykninger, f.eks. et indgangsparti/velfærdsbygning, hvor afstanden kan reduceres til 30 m. De solitære træer, jævnt § 7.4, sigtelinjerne i § 7.5 og stiudlægget i § 8.4, skal dog altid respekteres.

Den del af byggefeltene, der ikke benyttes til byggeri, kan anvendes til vej, kørearealer, parkering med videre.

Der må ikke etableres bygninger eller bygningsdele, der overstiger en højde på 8,5 m indenfor B1 og 12,5 m indenfor B2. Højden beregnes ud fra et niveauplan fastlagt i henhold til Bygningsreglementet.

Skorstene og lignende må etableres med en større højde, hvis dette er nødvendiggjort af krav i virksomhedens miljøgodkendelse eller nødvendige for virksomhedens drift. En eventuel afskærmning af tekniske installationer og lignende skal overholde bygningshøjden.

Der skal til enhver tid sikres en sammenhængende facade/bebyggelse

Bestemmelsen om, at der skal etableres en sammenhængende facade/bebyggelse er at sikre hensynet til støjafskærmning mod naboer. Derfor er der også fastsat bestemmelse således at eventuelle "huller" i facaden/bebyggelsen skal lukkes med støjskærm. Hvis det ved støjmåling/-beregning kan eftervises at der ikke er støjgener over de vejledende grænseværdier, kan der søges om dispensation fra bestemmelsen.

Der fastsættes ikke krav om maksimalt etageantal for virksomhedsbyggeri indenfor A1.

Den eksisterende silo med en højde på 20 meter kan erstattes hvis behovet opstår.

Den del af byggefeltene, der ikke benyttes til byggeri, kan anvendes til vej, kørearealer, parkering med videre.

Det samlede befæstede areal må jævnfør §7.12 ikke overstige 50% samlet for delområde B og C.

Ved "principielle byggefelte" forstås, at der kan ske en mindre justering af byggefeltet på 2-3 meter, dog må det samlede areal af byggefeltet ikke forøges.

Der skal dog i den forbindelse sikres ordentlig afstand til solitære træer, se § 7.4, og at arealet indenfor sigtelinjen beskrevet i § 7.5 ikke berøres. Se figur 7 og 8 på side 10, der viser snit af forarealerne mellem byggefelt og Kirkegade, både for situationen med 40 meters afstand og for 30 meters afstand.

Bestemmelsen om, at der skal etableres en sammenhængende facade/bebyggelse er at sikre

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

alternativt skal der opsættes en støjskærm inden for de viste dele af byggefeltene, se Bilag 3.

hensynet til støjafskærmning mod naboer. Derfor er der også fastsat bestemmelse således at eventuelle "huller" i facaden/bebyggelsen skal lukkes med støjskærm. Hvis det ved støjmåling/-beregning kan eftervises at der ikke er støjgener over de vejledende grænseværdier, kan der søges om dispensation fra bestemmelsen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Delområde A

Byggefelt A1

Ny bebyggelse skal i udformningen (farver og materialevalg) indpasses i de eksisterende bygninger.

Der er ikke fastsat bestemmelser for udseende af ny bebyggelse indenfor delområde A1, udover en indpasning i den eksisterende bygningsmasse.

Byggefelt A2

Ny bebyggelse inden for byggefelt A2 skal etableres med facader i træ i træets naturlige farver eller bejdset i neutrale farver. Mindre bygningsdetaljer kan udføres i andre materialer.

Tage skal udføres som grønne tage med sedum eller lignende. Hvor der etableres tagterrasse skal beplantningen etableres, så det kan tåle at blive brugt.

Der kan på tagfladen indrettes mulighed for ophold (tagterrasse). Tagterrasser, der etableres på en bygning på 5 meter eller derover, skal afskærmes mod nabobeboelse ved enten

- at holde minimum 1 meters afstand fra den facade, der vender mod nabobeboelser det vil sige mod nord og nordøst,
- eller afskærmes af værn omkring tagterrassen eller høje løvfældende træer eller anden beplantning på terræn. Et eventuelt værn, der etableres på taget, skal indgå i højdebegrænsning jf. § 5.2.

6.2. Delområde B

Facader

Ny bebyggelse skal udføres med et roligt og harmonisk facadeudtryk på facader markeret på Bilag 3. Med et roligt og harmonisk facadeudtryk menes, at

- vinduer og døre indenfor hver facade så vidt muligt skal placeres rytmisk og med ensartet afstand fra overkant af facade, vinduer ligeledes med ensartet afstand fra sokkel
- der må gerne ske mindre opbrud og variation i facaden, for eksempel med indhak, felter af træ, naturmaterialer,

- metal eller større glaspartier udover almindelig vinduespartier
- der må ikke etableres synlige ventilationsafkast eller lignende tekniske detaljer uden afskærmning, undtagen for eventuelt behov for mekanisk brandventilation
- facader skal fremstå indenfor samme farvenuance i en farveskala i grå, blå, grønne eller brune nuancer. Kulørthed og hvidhed i henhold til NCS skalaen må ikke overstige 30%.
- der må ikke anvendes reflekterende materialer

Bygningerne skal syne parallelle med Kirkegade og vinkelret på hinanden.

Se desuden vedrørende skiltning og belysning i § 6.3 og § 6.4.

Tage

Ny bebyggelse skal udføres med flade tage eller tage der syner flade. Undtaget herfra er sekundære bygninger og bygningsdele, der må udføres med anden tagform.

På tagflader der er synlige fra veje, stier og nabobeboelser må der ikke anvendes reflekterende materialer.

Se desuden §6.5 vedrørende solenergianlæg på tagfladen.

Ventilationsafkast og lignende tekniske anlæg skal placeres så de ikke er synlige fra vej, sti og naboer. Hvis det ikke er muligt, skal de afskærmes.

6.3. Skiltning

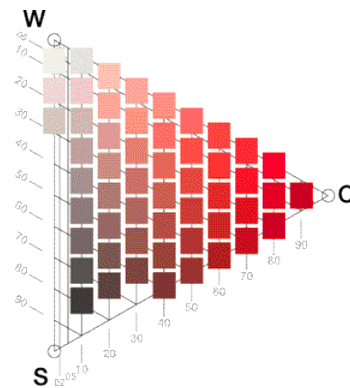
Der må opsættes maksimalt to facadeskilte mod Kirkegade og ét mod Østergade med firmalogo/tekst. Det enkelte skilt må ikke være større end 20 m².

Belysning af eller på facadeskilte må ikke være til gene for omgivelserne. Der må ikke etableres dynamiske skilte eller belysning.

Der må opsættes to pyloner ved Kirkegade og én pylon ved Østergade.

Pyloner må maksimalt være 5 meter i højden. Pyloner må belyses, men må ikke forsynes med

NCS (Natural Color System) definerer den enkelte farve ud fra kulør samt mængden af sort og hvid.



I de tilfælde hvor placeringen af et afkast eller teknisk anlæg er en forudsætning for overholdelse af vilkår i virksomhedens miljøgodkendelse (f.eks. af hensyn til overholdelse af støjkrav) eller brandkrav kan bestemmelsen dog tilsidesættes.

En eventuel afskærmning skal overholde bygningshøjden jf. §5.3.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldhede

lysskilte. Oversigtsarealer jævnfør vejreglerne skal respekteres.

Der må maksimalt opsættes 3 flag mod henholdsvis Kirkegade og Østergade med firmanavn/-logo. Flagstænger skal stå i umiddelbar forbindelse med bygningens indgangsparti.

Ud over firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles oplysnings- og henvisningsskilte.

Oplysnings- og henvisningsskilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres langs vejarealer eller på bygninger. Oversigtsarealer jævnfør vejreglerne skal respekteres.

6.4 Spotlys, lyskasser, skiltebelysning, laserlys og dynamiske, digitale skilte

Der må ikke opsættes spotbelysning på facader og gavle

Der må ikke opsættes laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer.

6.5 Solenergianlæg

Solfangere/-solceller skal så vidt muligt placeres så de ikke er synlige fra vej, sti og naboer.

Hvis der opstår behov for afskærmning mod vej, sti eller naboer, skal afskærmningen holdes inden for de højder der er fastsat i §§ 5.2 og 5.3.

Anlæggene må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi passerende.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Ringkøbing-Skjern Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Grønt område delområde B og C

I størstedelen af delområde C skal etableres en afstandszone med let og åben beplantning, som sikrer kig fra kirkegården og Kirkegade ud i det åbne land. Dele af beplantningen skal dog fortættes jo tættere den kommer på støjvolden og oplagsområdet, således at indsyn fra kirkegården til erhvervsområdet undgås, se skitsen i figur 5 på side 9.

Bestemmelserne skal sikre at der skabes et varieret grønt område, der fremmer biodiversiteten.

Ved naturligt hjemmehørende træer og buske kan Miljøstyrelsens publikation "40 Danske træer og Buske" være inspiration. Publikationen beskriver både hvor og hvilke jordbundstyper, der enkelte arter trives i, samt deres højde, blomstring mv.

Beplantningen skal etableres efter følgende principper:

- der skal plantes naturligt hjemmehørende træer og buske
- en del af beplantningen skal bestå af blomstrende buske, træer eller frugttræer,

Der kan etableres rekreative stier i området. Stierne må ikke etableres med fast belægning, i form af asfalt eller belægningssten, eller med belysning.

7.2 Afskærmende beplantning

Der udlægges areal til afskærmende beplantning som vist på Bilag 4.

Afskærmende beplantning *a* skal etableres som en varieret bred beplantning bestående af naturligt hjemmehørende træer og buske, herunder blomstrende buske, træer eller frugttræer.

Afskærmende beplantning *a* skal etableres således

- at der længst mod nord plantes buske og lave træer, af arter der fuldt udvokset normalt opnår en højde på maksimalt 4 m, og
- at der længst mod syd plantes træer, af arter der fuldt udvokset opnår en højde på minimum 12 m.

Afskærmende beplantning *b* skal etableres med en bredde på minimum 5 m og skal bestå af træer og buske der på sigt skaber en sammenhængende afskærmende beplantning mod det åbne land.

Afskærmende beplantning *c* skal etableres som naturlig fortsættelse af det åbne landskab ned mod kirken og skal bestå af træer og buske der på sigt skaber en sammenhængende afskærmende beplantning mod støjvolden og erhvervsområdet.

7.3 Regnvandsbassin

Der udlægges areal til regnvandsbassin med et areal på minimum 9.500 m² som vist på Bilag 3. Bassinet skal etableres med fast bund, der forhindrer nedsivning til grundvandet.

Regnvandsbassinet skal udformes med blødt afrundede sider.

Arealerne omkring regnvandsbassinet skal plantes eller tilsås med en varieret blanding

<https://mst.dk/media/114243/40-danske-traeer-og-buske.pdf>

Den åbne og transparente beplantning mod syd skal give mulighed for udsigt fra kirkegården til Assingvej og mod det åbne land mod øst samt fra Assingvej til kirken. Den tættere og mere afskærmende beplantning mod nord skal mindske udsynet fra kirkegården til erhvervsbebyggelsen sammen med støjvolden.

Den afskærmende beplantnings "a" skal afskærme / opbløde bygningsvolumen visuelt set fra Kirkegade 24 og den nordlige del af Kirkegade, hvor man kommer ind til Troldhede fra nord.



Illustration der viser princippet for den afskærmende beplantning mod Kirkegade 24.

Ved naturligt hjemmehørende træer og buske kan Miljøstyrelsens publikation "40 Danske træer og Buske" være inspiration. Publikationen beskriver både hvor og hvilke jordbundstyper, der enkelte arter trives i, samt deres højde, blomstring mv. <https://mst.dk/media/114243/40-danske-traeer-og-buske.pdf>

Den afskærmende beplantnings "b" skal sammen med delområde C danne en ny grøn byrand mod øst.

I regnvandsbassinet skal overfladevandet forsinkes inden udløb til Pårup Bæk.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

af naturligt hjemmehørende græsser og blomster med engkarakter.

7.4 Forarealer langs Kirkegade

Den del af arealet mellem Kirkegade og byggefelt B1, der ikke benyttes til adgangsvej, parkering, sti og vejudvidelse, skal etableres med en række opstammede solitære træer på linje suppleret med græs eller lav buskbeplantning.

For at sikre sigtelinje jævnfør § 7.5, skal de opstammede placeres med en afstand på mindst 20 m fra det nuværende vejskel.

7.5 Sigtelinje

Sigtelinjen som vist på Bilag 4 skal friholdes for bygninger, anlæg, parkering samt tæt beplantning over 80 cm, der hinder indsigt til Trolldhede Kirke fra nord ad Kirkegade. Støjvolden, se bilag 4 og § 7.9, skal så vidt muligt respektere sigtelinjen langs Kirkegade.

7.6 Grønt område i delområde A

Der må ikke inden for en afstand på minimum 10 m fra brinken af Pårup Bæk etableres anlæg, oplag, buske, træer eller faste genstande, der kan hindre oprensning af vandløbet.

Arealet markeret som grønt område inden for delområde A skal etableres som et varieret naturområde efter følgende principper:

- der skal plantes naturligt hjemmehørende træer og buske
- en del af beplantningen skal bestå af blomstrende buske, træer eller frugttræer,

Der kan indenfor arealet etableres rekreative ikke befæstede stier, der understøtter den rekreative anvendelse af området.

7.7 Beskyttet dige

Det beskyttede dige, vist på Bilag 3, må ikke beskadiges eller fjernes. Der kan ske et mindre digegennembrud til en sti eller lignende passage på maksimum 3 m.

Der må ikke etableres anlæg eller foretages terrænregulering indenfor 1,5 meter fra det beskyttede dige markeret på Bilag 3.

7.8 Oplag af råtræ

Oplag af råtræ skal ske indenfor de arealer der er vist på Bilag 3. Oplaget må ikke overstige en højde på 6 meter.

De opstammede solitære træer og den lave vegetation, kombineret med sigtelinjen jf. §7.5, skal sikre indsigt til Trolldhede Kirke, når man kører fra nord mod Trolldhede by.

Se figur 7 og 8 på side 10, der viser snit af forarealerne mellem byggefelt og Kirkegade.

Se kommentar til §7.1 vedrørende hjemmehørende arter.

Virksomheden Trolldtekt har behov for store arealer til oplag af råtræ. Derfor er der i denne lokalplan udlagt arealer til dette. Det hindrer dog ikke, at der kan ske oplag i normal omfang til virksomhedens drift andre steder indenfor byggefelterne, se også §. 3.3.

7.9 Støjvold/støjafskærmning

Der skal etableres en støjvold med en højde på minimum 8,0 meter og maksimalt 8,5 meter med en placering som angivet i princippet på Bilag 3. Støjvolden skal gives en længde således at den afskærmer hele byggefelt B1.

Støjvolden skal mod syd fremstå som et naturligt landskabsэлемент, der udføres med blød afrunding og beplantes i sammenhæng med det grønne område i delområde C.

Mod nord mod adgangsvejen for lastbiler, kørearealer med videre kan støjvolden etableres med et stejlere skråningsanlæg, eventuel suppleret med støttemur.

Afslutningen af støjvolden/støjafskærmningen mod Kirkegade skal foretages som en skråning, der ikke hindrer indsigten til Troldhede Kirke set fra nord langs Kirkegade. Det vil sige, at sigtelinjen jævnfør § 7.5, så vidt mulig skal respekteres. Den endelige afslutning skal dog tage hensyn til at støjvolden sikrer, at støjgrænserne overholdes ved boliger og kirkegård.

7.10 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 1,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

Uanset ovenstående kan der etableres støjvold jf. § 7.9, samt mindre terrænbearbejdning og organisk udseende volde eller lignende med en maksimal højde på 2 meter som en del af den visuelle afskærmning mod det åbne land.

7.11. Jordbalance

Der skal så vidt muligt sikres jordbalance indenfor delområde B og C. Eventuel overskydende ren jord skal i størst muligt omfang genbruges og indarbejdes i støjvold, terrænbearbejdning eller lignende i overensstemmelse med §7.10.

7.12. Belysning

Der må kun etableres belysning indenfor byggefeltterne, adgangsveje og kørearealer.

Belysningen må etableres med en lyspunktshøjde på maksimalt 8,5 m. og med nedadrettet lyskilde.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgange

Placeringen af støjvolden er vist som et princip. Af hensyn til voldens støjdæmpende effekt skal den placeres så tæt på støjilden som muligt, dvs. i dette tilfælde så langt mod nord som muligt.

Fastlæggelse af den endelige placering og højde sker i forbindelse med den endelige støjberedning. Den må dog ikke gives en højde under 8,0 meter, da den ligeledes skal fungere som visuel afskærmning af virksomheden set fra kirken.

At støjvolden etableres som en vold mod syd og kan etableres som en mur mod nord medvirker til, at støjafskærmningen kan komme tættere på støjilden.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Østergade, Industrivej og Kirkegade som vist i princippet på Bilag 3.

Vejadgangene udlægges til henholdsvis lastbiler, personbiler og service-/brandvej som angivet på Bilag 3.

Nye vejadgange fra Kirkegade skal etableres vinkelret på vejen.

Interne veje, parkeringspladser samt manøvre- og vendearealer indenfor byggefelterne samt parkering til personbiler uden for byggefelterne skal etableres med fast belægning.

Der skal etableres vende- og manøvrearealer for lastbiler i henhold til vejreglerne, vende og manøvrearealer skal etableres inden for byggefelterne.

Der skal etableres vendepladser for personbiler i henhold til vejreglerne ved blinde interne veje, vendepladser til personbiler kan etableres uden for byggefelterne.

8.2 Udvidelse af Kirkegade

Der udlægges areal på minimum 1,5 meter til en vejudvidelse, inklusiv afvanding og belysning, langs Kirkegade.

8.3. Parkering

Der skal udlægges areal til parkering med en placering som vist i princippet på Bilag 3.

Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administrationsbygningen i byggefelt A2 og 50 parkeringspladser til personbiler til fabrikken i delområde B.

Parkering til lastbiler skal etableres indenfor Byggefelt A1 og B1, og således det sikres at de er afskærmet af bygninger/støjvold.

8.4. Stier

Der udlægges areal til en 3,0 m. bred fællessti langs Kirkegade som angivet på Bilag 3. Se snit på figur 7 og 8 på side 10. Stien skal krydse vinkelret på adgangsveje fra Kirkegade.

9. Tekniske anlæg

9.1. Regnvandshåndtering

Regnvand skal håndteres på egen grund indenfor delområde B og C.

Med "i princippet" menes, at vejadgangene godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

Vejadgangene til den eksisterende virksomhed fastholdes som de er i dag.

For den nye virksomheds vedkommende differentieres mellem adgange til lastbiler og personbiler. Den nordlige adgang benyttes alene til brand-/redningskøretøjer, servicebiler og lignende. Hvilket betyder at brugen af denne vil blive meget sporadisk.

Veje, der etableres mellem oplaget af råtræ må gerne etableres med grus eller lignende. Jævnfør §10.2 er der fastsat en maksimal befæstelsesgrad på 50% for delområde B og C samlet.

Vejadgange, kørearealer, vendepladser og lignende arealer skal udformes efter anvisningerne i vejreglerne.

Med vejudvidelse menes areal til sideudvidelse og kanaliseringens anlæg af og på Kirkegade. Der kan evt. være behov for yderligere areal. Dette er muligt ifølge anvendelsen af delområde B og C.

Jævnfør Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr 181 af 05/03/2020) skal der etablere mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringspladsen og forberede mindst hver femte parkeringsplads til ladestander for nybyggeri med mere end 10 parkeringspladser.

Der er ud fra en konkret vurdering fastsat en parkeringsnorm for delområde B, der er mindre end kommuneplanens parkeringsnorm.

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres forskellige løsninger til håndtering af regnvand som f.eks. anvendelse af ren tagvand til produktionen,

Der må ikke ske nedsivning af vand fra adgangsveje, parkering, køre-/vendearealer eller fra andre befæstede arealer, se § 10.2 og § 10.3 samt § 9.2. Regnvand skal via regnvandsbassin renses og afledes til Pårup Bæk efter forsinkelse.

men også mindre anlæg som vandrender, spejlbassiner med videre kan anvendes.

9.2. Spildevand

Området skal spildevandskloakeres og tilsluttes det offentlige kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger. Se i øvrigt § 10.2 og § 10.3.

Afledning til spildevandskloak gælder også for regnvand fra pladser med fast belægning til affaldshåndtering, vaskeplads med mere.

9.3. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe) skal integreres i bebyggelsen.

9.4 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende kan etableres i delområde A og B, når de opfylder kravene i lokalplanens § 3 om anvendelse samt § 6 om bebyggelsens udseende, samt §7 om ubebyggede arealer.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området – delområde B

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 3 til 4.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Se de generelle rammebestemmelser i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan 2021:

<https://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/5096>

10.2. Befæstelse

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier og sker affaldshåndtering, skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning.

Ringkøbing-Skjern Kommune vurderer, at kravet om tæt belægning ikke gælder for areal til oplag af råtræ, idet der er tale om begrænset trafik og da risikoen for forurening af grundvandet er sammenlignelig eller mindre end den der foregår i dag med landbrugsmaskiner.

Der fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 50% for delområde B og C under ét

Befæstelseskravet stammer fra Ringkøbing-Skjern Kommuneplans retningslinje vedr. krav til virksomheder i nye rammeområder indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsområder samt Tillæg 7 til Spildevandsplan 2019-2027..

Der fastsættes en maksimal befæstelsesgrad på 70% for den eksisterende virksomhed i delområde A og 50% for resten af delområdet.

<https://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/5093>

10.3. Opbevaring af olie, kemikalier o. lign.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

Olie, kemikalier og lignende skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placerede under tag og beskyttet mod vind og vejr. Beholdere skal stå på en oplagsplads inden for byggefeltene jf. Bilag 3 samt køre-, vende- og parkeringsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen til olie, kemikalier og lignende skal være indrettet således, at spild kan holdes indenfor et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Indretning og drift af virksomheden skal som hovedregel ske i henhold til gældende miljøgodkendelse, tilslutningstilladelse eller nedenstående krav i henhold til retningslinjerne i Ringkøbing-Skjern Kommuneplan.

Krav stammer fra Ringkøbing-Skjern Kommuneplans retningslinje vedr. krav til virksomheder i nye rammeområder indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller indvindingsområder. <https://rksk.viewer.dkplan.niras.dk/plan/7#/5093>

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Støjvold/støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug indenfor delområde B før der er etableret støjvold/støjafskærmning jf. lokalplanens §§ 5.3 og 7.9.

12.2. Friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før afskærmende beplantning, solitære træer og de grønne områder er anlagt i overensstemmelse med lokalplanens §§ 7.1, 7.2, 7.4 og 7.6.

12.3. Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsbassinet er etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 7.3.

12.3. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsens spildevand er tilsluttet kloaksystemet efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1. Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 484 ophæves byplanvedtægt nr. 02, Erhvervsområde ved Østergade i Trolldhede, vedtaget 11.04.1974, i sin helhed.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Når forslaget til lokalplan er offentliggjort må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Da forslaget til lokalplan kan blive ændret ved Byrådets endelige vedtagelse, omfatter bestemmelsen også bebyggelse og anvendelse af bebyggelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen i forbindelse med den offentlig høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

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". Det betyder, at eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Men når ejerne eller brugerne af en ejendom ønsker at ændre forholdene - opføre ny bebyggelse, bygge om m.v. - så skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen.

Dispensationsmuligheder

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere omfattende afvigelser kan kun foretages ved at udarbejde en ny lokalplan.

Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Overtagelsespligt

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. [...]

Anvendelse, sted, by

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 14. juni 2022.



Hans Østergaard
Borgmester



Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 2022.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

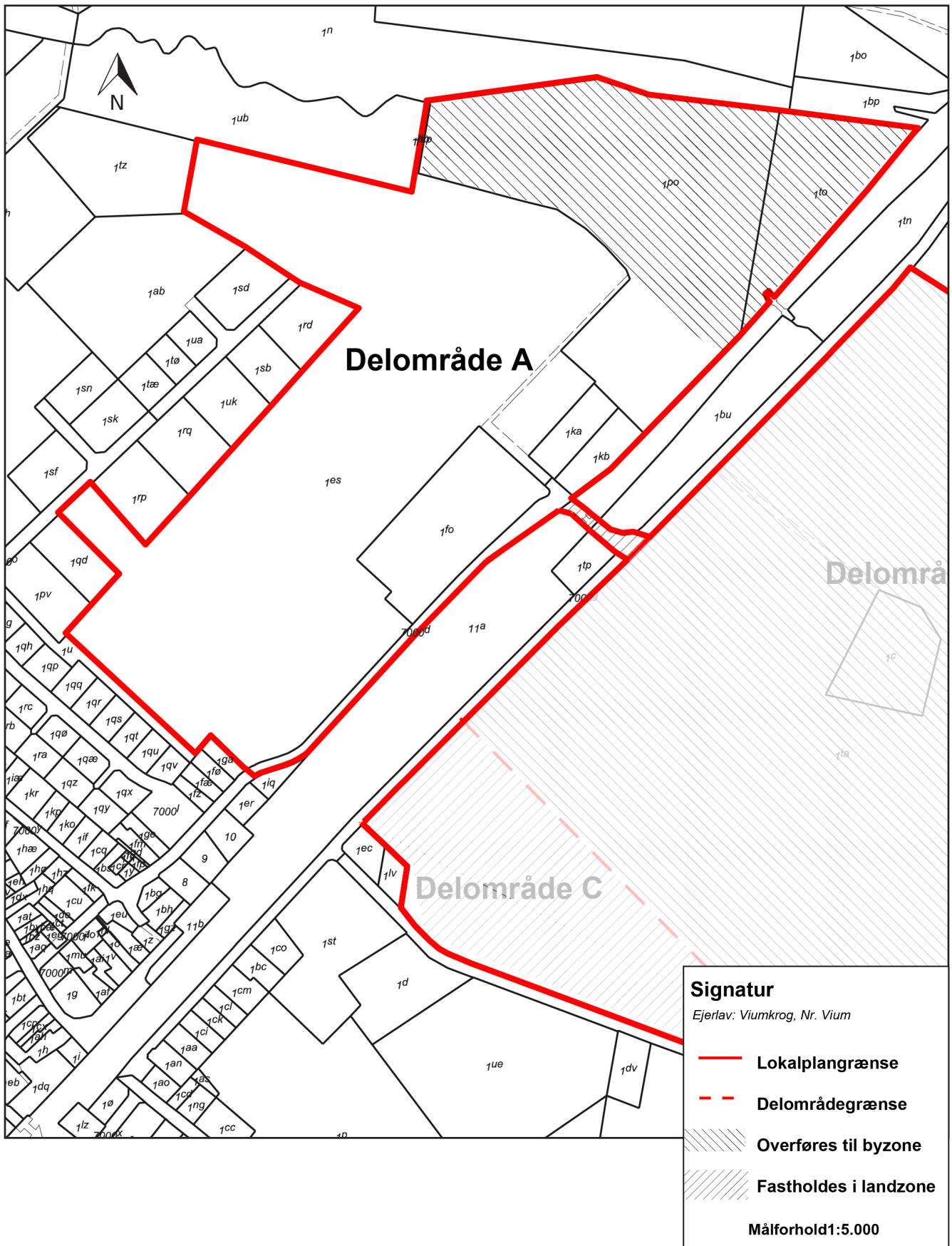
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2022.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

Matrikelkort: Bilag 1A

Lokalplan 484

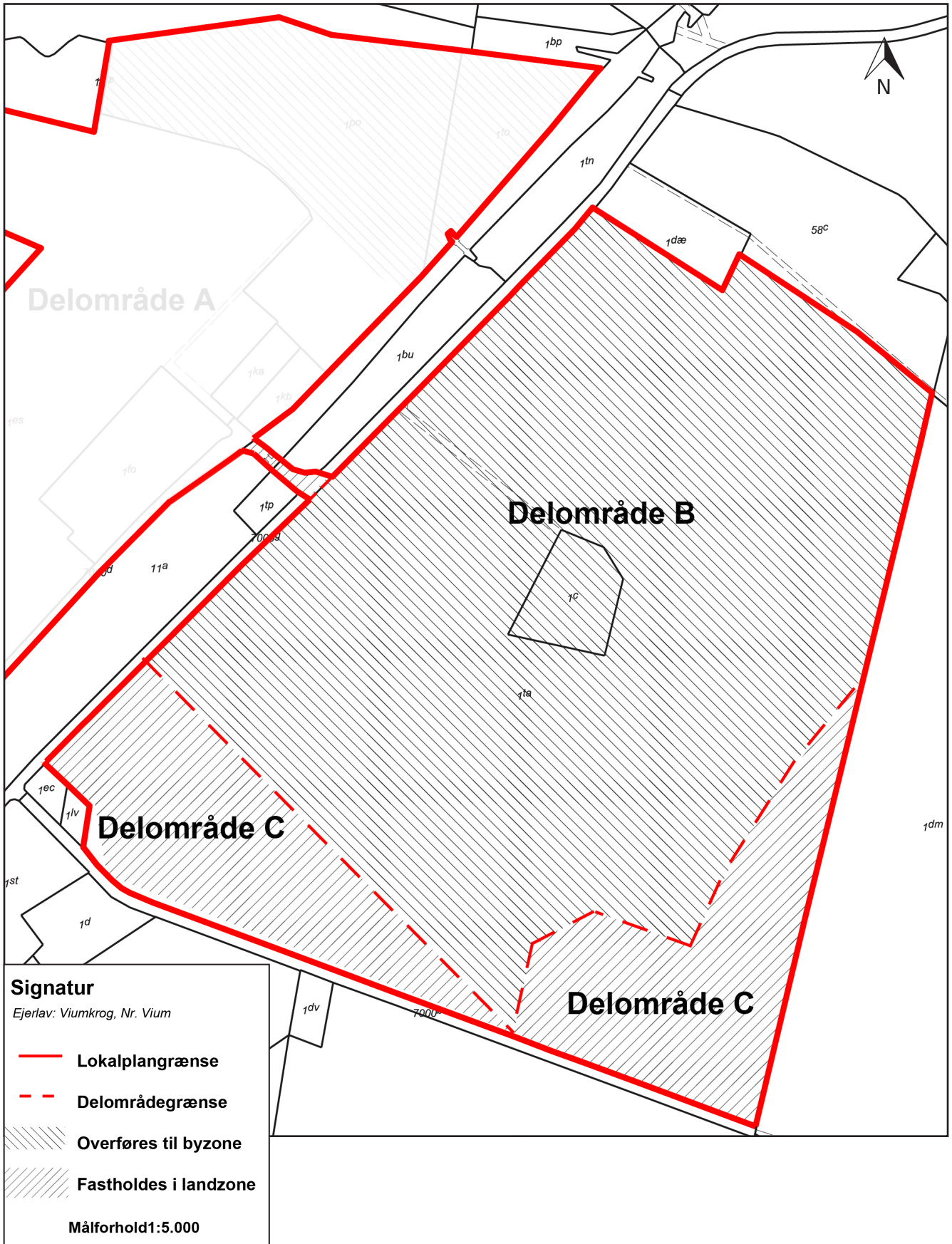
Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Troldehede



Matrikelkort: Bilag 1B

Lokalplan 484

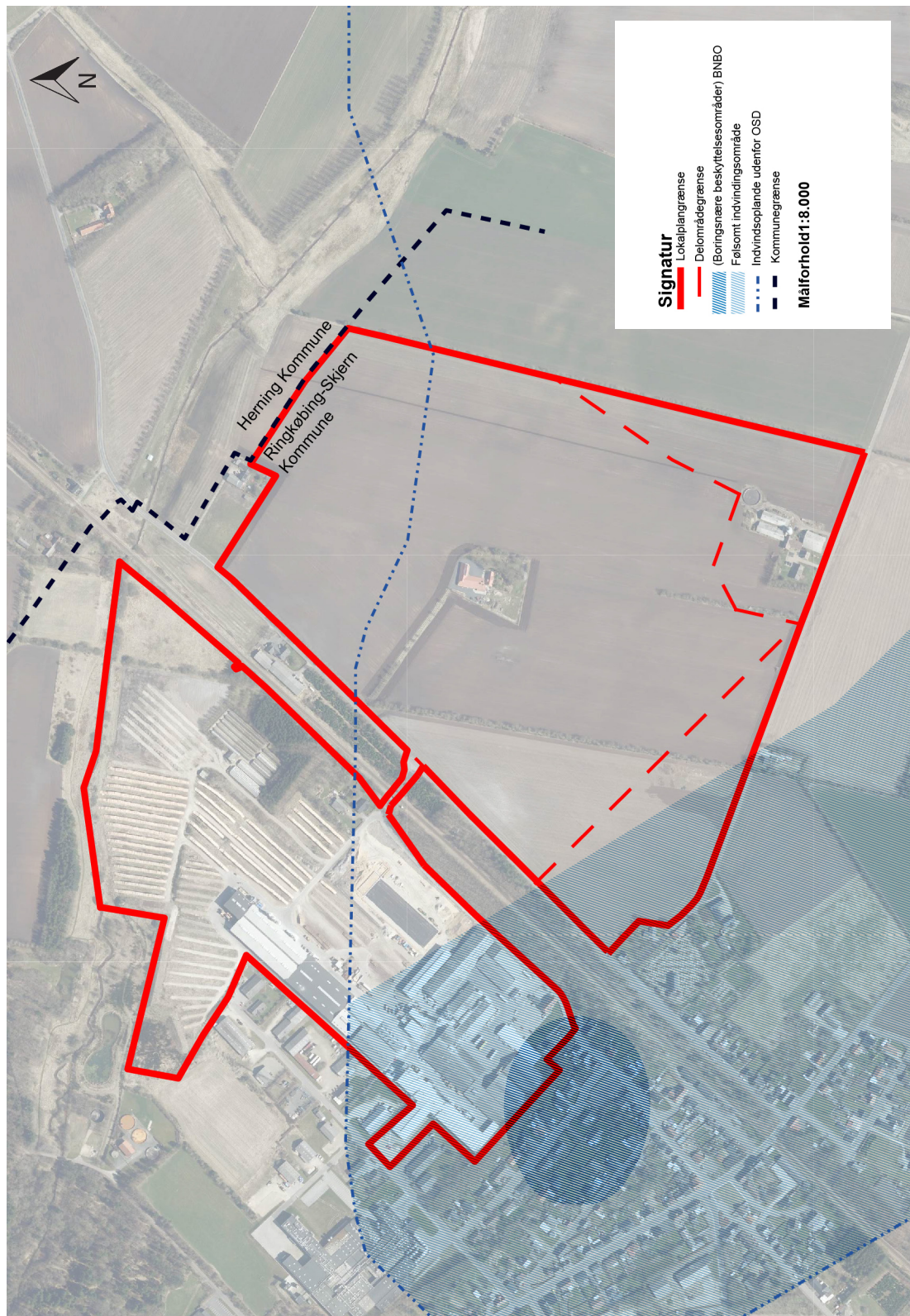
Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Eksisterende forhold: Bilag 2A

Lokalplan 484

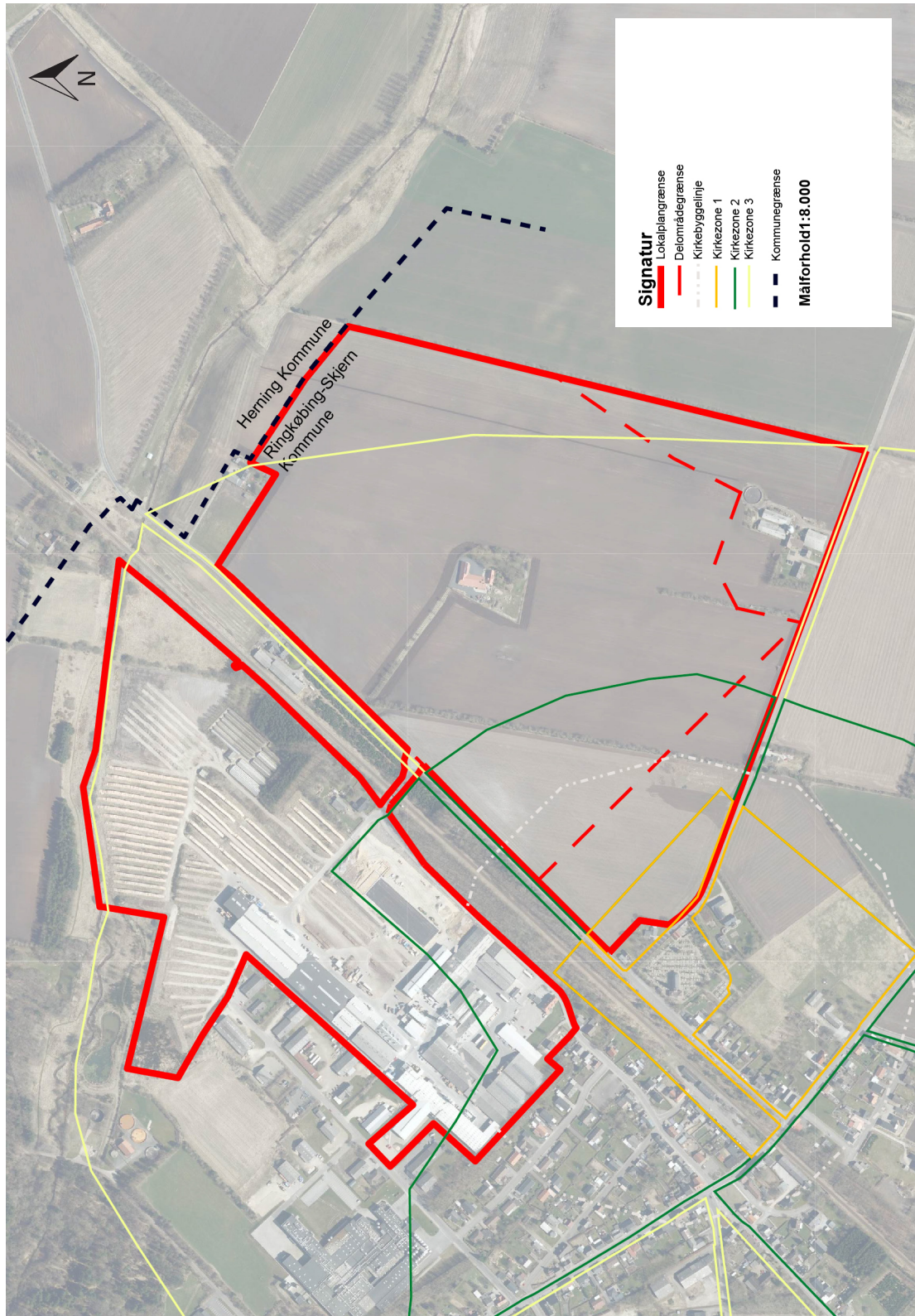
Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Eksisterende forhold: Bilag 2B

Lokalplan 484

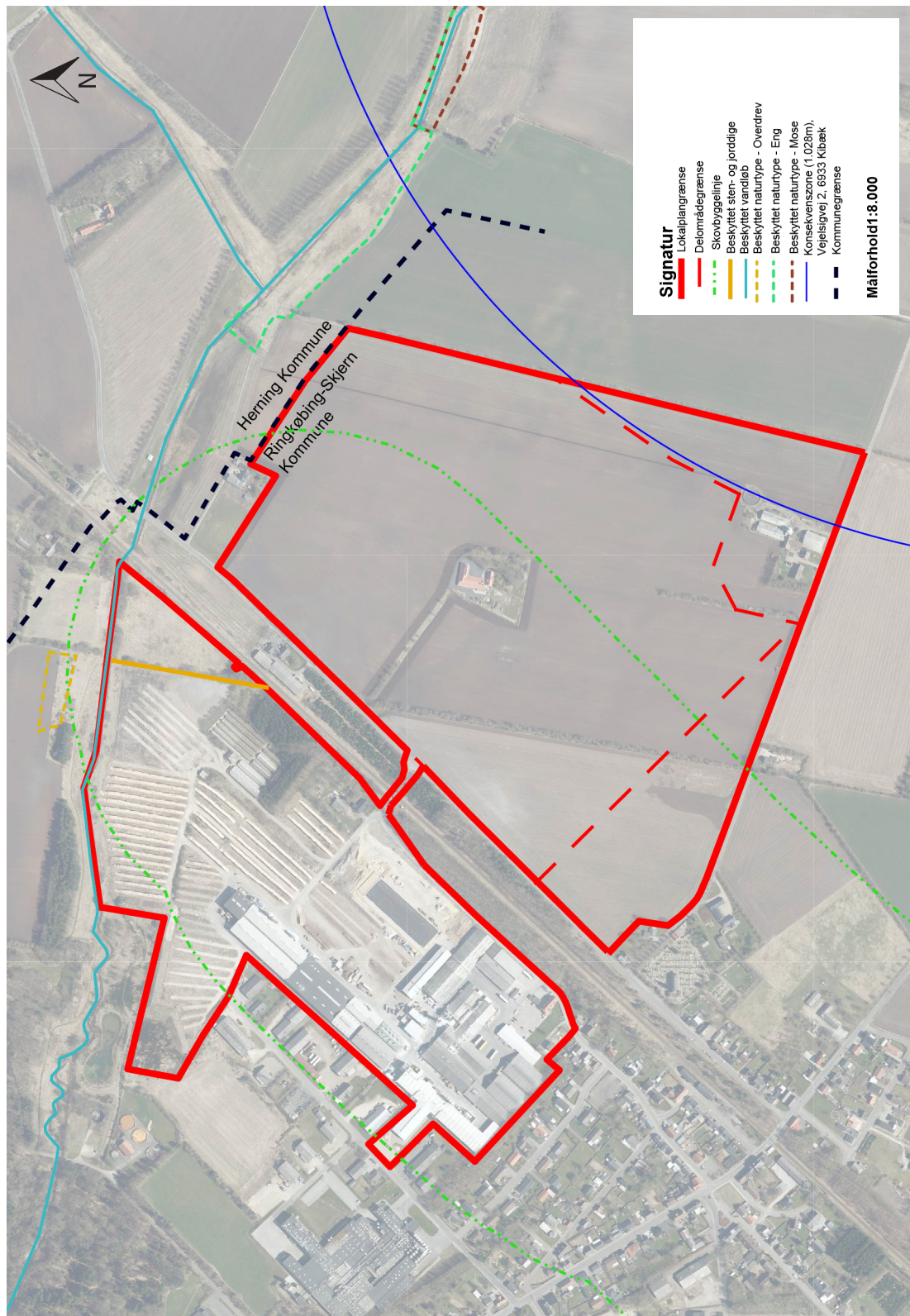
Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Eksisterende forhold: Bilag 2C

Lokalplan 484

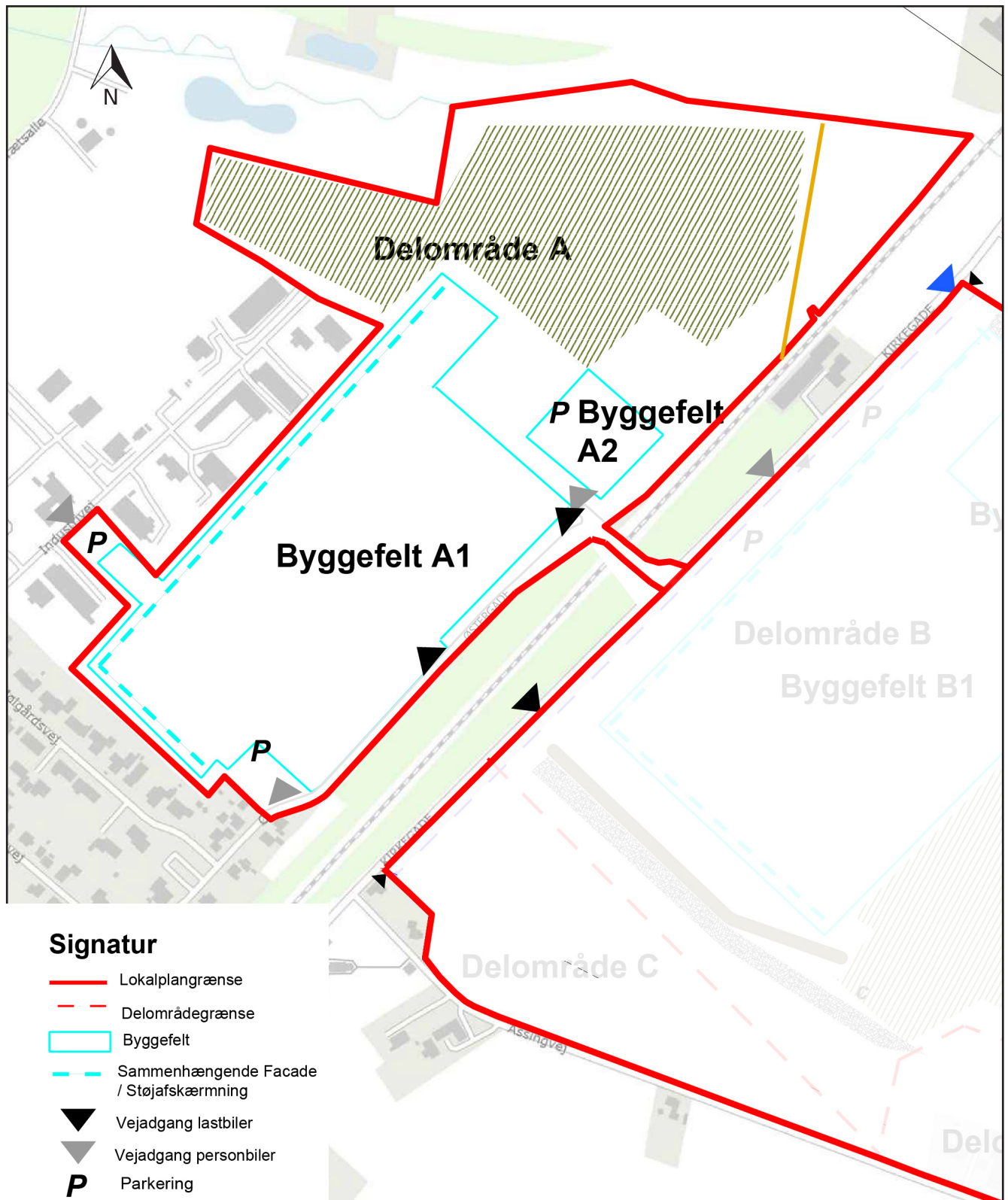
Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Arealanvendelse: Bilag 3A

Lokalplan 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

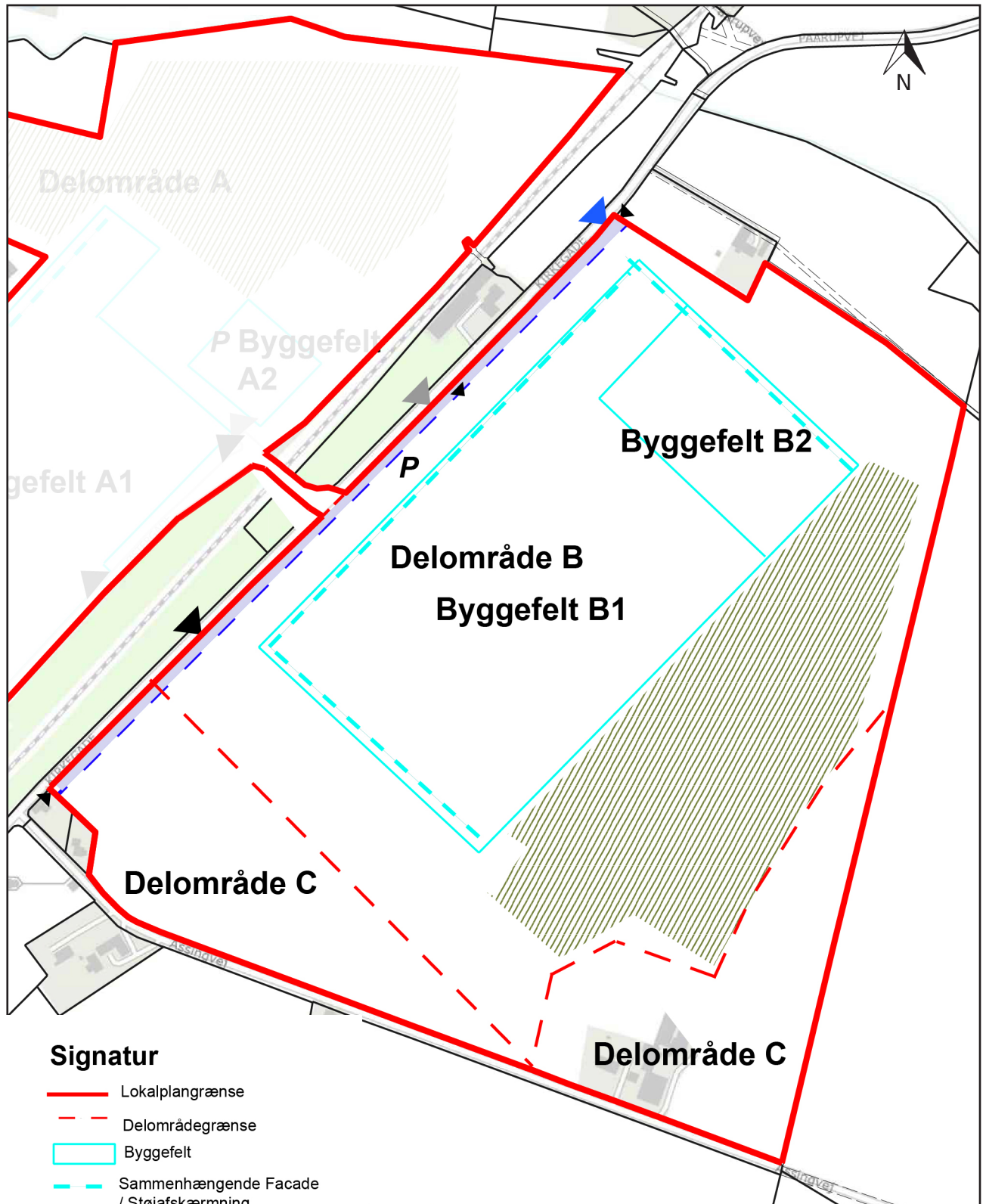


Målforhold: 1:5.000

Arealanvendelse: Bilag 3B

Lokalplan 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byggefelt
- Sammenhængende Facade / Støjafskærmning
- Vejadgang lastbiler
- Vejadgang personbiler
- Sekundær vejadgang, servicevej
- Stiadgang
- Vejudvidelse mv
- Fællessti
- Parkering
- Oplag af råtræ

Målforshold: 1:5.000

Beplantning: Bilag 4

Lokalplan 484

Erhvervsområde ved Østergade og Kirkegade i Trolldhede

