

# Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

for et område til erhvervsformål  
ved Jægervej i Skjern



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

26. februar 2024



Ringkøbing-Skjern Kommune  
[www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)

Lokalplanen er udarbejdet af Ringkøbing Skjern Kommune

**Tillæg nr. 1 til lokalplan 63 er offentliggjort fra 15. januar 2024 til og med 5. februar 2024**

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Ringkøbing-Skjern Kommune  
Land, By og Kultur  
Smed Sørensens Vej 1  
6950 Ringkøbing  
[land.by.kultur@rksk.dk](mailto:land.by.kultur@rksk.dk) - [www.rksk.dk](http://www.rksk.dk)  
Planlægger: Mikkel Meldgaard Petersen, tlf. 9974 1687

Forsidebilledet viser luftfoto af planområdet.

---

# Indholdsfortegnelse

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

### Område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---



Vejledning	
Hvad er en lokalplan? .....	4
Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanområdets omgivelser .....	6
Lokalplantillæggets indhold.....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	7
Miljøforhold .....	8
Miljøvurdering .....	9
Konklusion på screeningen .....	10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	10
Servitutter.....	10
Indledning .....	11
1. Formål .....	12
2. Område og zonestatus .....	12
3. Områdets anvendelse .....	12
4. Udstykning .....	13
5. Vejforhold.....	13
6. Ledningsanlæg .....	13
7. Bebyggelsens placering og omfang .....	13
9. Ubebyggede arealer .....	14
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	15
11. Servitutter .....	15
12. Evt. tilladelser fra eller dispensationer fra andre myndigheder .....	15
13. Lokalplan og byplanvedtægt.....	15
15. Retsvirkninger .....	15
Forslag til lokalplan.....	17
Endelig lokalplan .....	17
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen .....	17
Bilag	
Matrikelkort .....	Bilag T1
Eksisterende forhold .....	Bilag T2
Fremtidig arealanvendelse.....	Bilag T3
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven .....	Bilag T4



## 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.

*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 miljøscreening.

### Hvorfor lokalplaner?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at udarbejde lokalplan, før der gennemføres større udstyknings 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.

### Lokalplansforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 2 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 lokalplansforslag.

### 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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan Ringkøbing-Skjern 2021-2033. Derfor udarbejdes der ikke kommuneplantillæg.

# Redegørelse

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern



Afgrænsning af lokalplantillægget er vist med den lille prikkede signatur. Luftfoto optaget i 2023.

### Lokalplanens baggrund og formål

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 12. september 2023, at igangsætte udarbejdelse af plangrundlag for et område til erhvervsformål.

Tillægget til lokalplanen udarbejdes for, at der kan opføres en restaurant/drive-in på arealet.

Formålet med tillægget til lokalplanen er at give mulighed for at placere en større fastfoodrestaurant indenfor planområdet. Det vurderes at en fastfoodrestaurant vil skabe mere liv og revitalisere arealerne ved Jægervej, og forøge arealets anvendelsesmuligheder.

Muligheden for at drive restaurant/drive-in i lokalplantillægget vurderes at medføre mere aktivitet i det eksisterende aflastningscenter og dermed at kunne bidrage til udvikling af området og arealet ved Jægervej og Skjern by.

---

# Redegørelse

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Skjern og omfatter et areal på i alt ca. 125.000 m<sup>2</sup>.

Området består i dag af erhvervsbebyggelse og ubebyggede arealer, som endnu ikke er udstykket. De ubebyggede områder består af græsarealer.

Området vejbetjenes fra nord via Arnborgvej og fra vest via Ringvejen.

Se i øvrigt ovenstående luftfoto.

### Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses området af Arnborgvej og mod syd ud mod den grønne korridor og Skjern Å. Mod øst ligger Birk Plantage og mod vest Ringvejen.

### Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget udlægger et nyt delområde III som vist på kortbilag T3. Området anvendes til erhvervsformål i form af salgsvirksomheder med udstillingsbehov og detailsalg, der ikke forhandler dagligvarer, servicestation og kontorvirksomhed, samt mulighed for en restaurant/drive in.



Her ses udlægget af lokalplantillæggets nye delområde III fra Arnborgvej i vestgående retning.

#### Bebyggelse

Den maksimale bebyggelsesprocent inden for delområde III fastsættes til maksimum 50%.

Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tag må have en større højde end 8,5 meter over det omgivende terræn.

Der kan dog tillades en bygningshøjde op til 12,5 m hvis særlig hensyn til virksomhedens funktion gør det nødvendigt.

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

Der skal i en lokalplan for området stilles sådanne krav til bygninger og beplantning, at området sikres et præsentabelt udseende og et grønt præg.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal placeres med gavl eller facade parallelt med vejskel.

Bebyggelsen skal fremstå i mur af tegl eller beton, som pudset mur eller med træskelet af plader.

Derudover kan der opføres fritstående skilte og henvisningsskilte, som relaterer sig til virksomhedens drift. Der kan ligeledes opstilles et større fællesskilt.

Dermed lægger tillægget op til at enkelte bestemmelser i lokalplan 99 ophæves.

#### Natur/Beplantning

Det er lokalplantillæggets formål, at sikre at områdets anvendelse til erhvervsformål sker under hensyntagen til at området i dag udgør en del af byens ansigt udadtil, og at der arbejdes med forskønnelse af områderne langs indfaldsvejene.

De på kortbilag T3 med rastesignatur viste grønne arealer langs Arnborgvej mellem byggelinje og vejskel skal tilsås med græs og beplantes med mindre grupper af træer og buske, som eksempelvis bøgepur. Arealerne skal have et ensartet og højt vedligeholdelsesniveau.

#### LAR

Lokalplantillægget, sikrer anlæg til forsinkelse af overfladevandet på terræn inden tilløb til kloaknettet.

#### Infrastruktur

Området skal vejbetjenes fra Jægervej.

De interne veje er udbygget og fastlagt i lokalplan 63.

#### Ekspropriation

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

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

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 mv. for en såkaldt åstedsforretning

---

# Redegørelse

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

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.

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet. Ringkøbing-Skjern Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Området anvendes i dag til græsarealer og området er beliggende med en afstand til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 habitatområde nr. 61 og Natura 2000 fuglebeskyttelsesområde nr. 42 – er ca. 2,5 km. Det er derfor kommunens vurdering, at der næppe er forekomster af de beskyttede plantearter på arealet. Grundet bilag IV-dyrearternes levevis, vurderer Ringkøbing-Skjern Kommune, at dyrearterne heller ikke vil blive påvirket negativt som følge af en realisering af lokalplanen, idet området ikke er et egnet levested eller fødesøgningsområde. Det er endvidere Ringkøbing-Skjern Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af Habitatdirektivets bilag IV.

### Kommuneplanen

Lokalplantillægget er omfattet af kommuneplanens rammeområde 39er049 i Kommuneplan 2021-2033 og er i overensstemmelse hermed.

Området er omfattet af lokalplan nr. 63 for et "område til erhvervsformål ved Ringvejen i Skjern".

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 63 er lokalplan 63 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette.

Derudover er temalokalplanen 99 For skiltning i Skjern gældende.

### Miljøforhold

#### Opvarmning

Lokalplanområdet ligger inden for Skjern varmekærns forsyningsområde, og der er derfor mulighed for fjernvarme.

Der er ikke tilslutningspligt til fælles varmeløsning, men kommunen opfordrer til benyttelse af nærliggende kollektiv varmeforsyning.

#### Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

#### Grundvand

Lokalplantillægget ligger indenfor område med drikkevandsinteresser (OD), og er et indvindingsopland for grundvand.

Der gives med tillægget mulighed for en udvidelse af anvendelsesmulighederne i området. Det vurderes dog ikke at have en væsentlig påvirkning af grundsinteresser, da anvendelsen kun udvides til restaurant og drive in, som ikke er en grundvandstruende anvendelse.

#### Klimatilpasning

Området er omfattet af kommuneplanens udpegnings af områder med risiko for oversvømmelse, men området er beliggende i kote 5-6 meter DVR90, så sandsynligheden for oversvømmelse er minimal.

Desuden bestemmes det med lokalplantillægget, at der skal sikres anlæg til forsinkelse af overfladevand på terræn inden tilløb til kloaknettet. Dette gøres ved, at udvide grøften langs Arnborgvej, se kortbilag T3.

#### Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 udlagt til et spildevandskloakeret område. Det vil derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området med nedsivning af regnvand fra veje og grunde. Overfladevand skal nedsives på egen grund.

#### Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 50a (LBEK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet.

Dette betyder som udgangspunkt, 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 forurennet 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.

#### Renovation for erhverv

Der henvises til Ringkøbing-Skjern Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

#### Miljøgodkendelse af virksomheder



---

# Redegørelse

## Tillæg nr.1 til Lokalplan nr. 63

### For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

Enhver virksomhed, der opfylder lokalplanens bestemmelser om erhvervstyper og forureningsgrad, må drives inden for lokalplanens område. Men uanset lokalplanens bestemmelser skal enhver virksomhed overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning og enhver virksomhed, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kap. 5, skal indhente miljøgodkendelse efter reglerne i miljøbeskyttelsesloven. Stilles der i miljøgodkendelsen lempeligere krav til virksomheden end i lokalplanen, er det lokalplanens bestemmelser, der gælder. Omvendt er det de krav, der stilles i miljøgodkendelsen, der gælder, hvis disse er større end de krav, der er stillet i lokalplanen.

#### **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. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registreret i forvejen.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj. En anden mulighed er, at der skal foretages en forundersøgelse, før museet kan udarbejde en gældende udtalelse. Det er absolut en fordel for bygherre at kontakte museet så tidligt som muligt i et projektforslag for at undgå at skjulte fortidsminder først dukker op, når anlægsarbejdet er gået i gang, hvorefter arbejdet må indstilles, medens en arkæologisk undersøgelse foretages. Uden en udtalelse mister man muligheden for et statsligt tilskud til bygherrens omkostninger til en evt. arkæologiske undersøgelse.

Findes der ikke ved en forundersøgelse fortidsminder på området, kan bygherren hvad angår Museumsloven uden videre gå i gang med anlægsarbejdet. Findes der ved forundersøgelsen fortidsminder, som bør undersøges, kan anlægsarbejdet muligvis flyttes, så fortidsminderne ikke berøres. Er dette ikke muligt, skal der foretages en arkæologisk undersøgelse.

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

#### **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*

Ringkøbing-Skjern Kommune har gennemført en screening af lokalplanforslaget (efter lovens § 8, stk. 2) for at vurdere, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lovens § 8, stk. 1.

Screeningen foreligger i et selvstændigt notat, der er indsat som bilag T4 i forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 63.

Generelt knytter de mulige negative konsekvenser af planens realisering sig hovedsageligt til den forventet øgede trafik der vil opstå i forbindelse med varetransport og kundebesøg.

#### *Grundvand*

Området ligger inden for indvindingsopland og indenfor område med drikkevandsinteresser (men uden for område med særlige drikkevandsinteresser).

Tekniske tiltag i lokalplanbestemmelserne vil sikre, at overfladevand håndteres, således at ned-sivning fra lokalplanområdet begrænses.

#### *Transport*

I forhold til den trafikale påvirkning vurderes der alene at være tale om et mindre antal lastbiler pr. arbejdsdag (ca. 1-2 stk.). Kommunevejene vurderes at have kapacitet til, da den øgede trafikmængde til og fra området.

Derudover vil der ske en forøgelse i antallet af personbiler og cyklister til området.

*Øget økonomisk aktivitet i aflastningscenter*

---

# Redegørelse

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

De positive konsekvenser af planernes realisering er en øget økonomisk aktivitet i aflastningscentret i Skjern. Muligheden for at drive restaurant/drive in kan medvirke til at borgere/besøgende opholder sig i længere tid i aflastningscentret, hvilket kan være til gavn for de omkringliggende erhverv. Etableringen af en restaurant/drive in kan ligeledes være med til at øge den overordnede attraktivitet af aflastningscentret, hvilket i bedste fald kan være med til at tiltrække flere virksomheder og erhvervsdrivende til området.

### **Bymiljøet og kulturlivet**

Ved realisering af planerne er en positiv indvirkning på bymiljøet og kulturlivet i aflastningscentret i Skjern. Muligheden for at drive restaurant/drive in kan medvirke til at borgere/besøgende opholder sig i længere tid i aflastningscentret, hvilket kan være til gavn for de omkringliggende erhverv.

Etableringen af en restaurant/drive in kan ligeledes være med til at øge den overordnede attraktivitet af aflastningscentret, hvilket i bedste fald kan være med til at tiltrække flere virksomheder og erhvervsdrivende til området.

Derudover positiv indvirkning er at det vil tiltrække kunder fra et større opland og fastholde kunder som i dag kører til andre byer.

### **Konklusion på screeningen**

Med baggrund i ovenstående screening vurderes planen ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen, vurderes ikke at medføre væsentlig indvirkning på miljøet.

Der træffes derfor med hjemmel i § 8, stk. 2 og § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) afgørelse om, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af planen efter lovens § 8, stk. 1.

## **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

### **Trafikregulering**

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

### **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 ting-

lyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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. 2bp, Engsig, Skjern Jorder**

Tinglyst: 21.01.2016

Titel: Deklaration om trykledninger til vand

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Vand A/S

Tinglyst: Dokument om oversigt mv.

Titel: 13.11.1998

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 08.07.1996

Titel: Dokument om beplantning, grøfter og græsarealer.

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 21.02.1984.

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger

Påtaleberettiget: RAH

Tinglyst: 04.09.1978

Titel: Dokument om byggelinjer

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Tinglyst: 04.09.1978

Titel: Dokument om byggelinjer

Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

# Planbestemmelser

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern



Lokalplantillæggets afgrænsning vist med en lille priksignatur.

### 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.*

---

# Planbestemmelser

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

### 1. Formål

Lokalplantillæggets formål er at sikre:

at der gives mulighed for at området kan anvendes til bestemte erhvervsformål, herunder mulighed for at drive restaurant med drive in.

at der udlægges et nyt delområde

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1. Matrikeloversigt

Lokalplantillæggets område er vist på Bilag T1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: Matr.nr. 2bp, Engsig, Skjern Jorder samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.3. Zoneforhold

Lokalområdet er byzone og forbliver i byzone.

Gråtekst svarer til tekst i lokalplan nr. 63, som forsat er gældende

~~Øverstregget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 63 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover

### 3. Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på kortbilag T3.

#### 3.8

I delområde III må kun etableres servicebetonede lette erhverv som følgende

- Salgsvirksomheder med udstillingsbehov og detailsalg som f.eks. møbelforretninger, tæppeforretninger, forhandlere af hårde hvidevarer, forhandlere af motorkøretøjer, byggematerialer o.lign.
- Kontorvirksomheder som f.eks.: databehandlingsvirksomheder, revisions- og bogføringsvirksomheder, rådgivende ingeniør- og arkitektvirksomheder, reklamebureauer, markedsføringsvirksomheder, spedition o.lign.
- Servicestation
- En restaurant med drive-in

I tilknytning til den enkelte virksomhed må der som en bifunktion etableres værksted på op til 200m<sup>2</sup> etageareal, lager og de andre funktioner, der naturligt knytter sig til virksomhedens drift. Dog ikke udendørs oplag/udstilling.

Inden for delområdet må der ikke drives handel med dagligvarer.

---

# Planbestemmelser

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

### For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

Dog må der som en del af den enkelte virksomhed etableres en kiosk og/eller et cafeteria for virksomhedens kunder.

Der henvises i øvrigt til §3 Områdets anvendelse i lokalplan nr. 63.

#### 4. Udstykning

##### 4.3

Grunde i delområde III må ikke udstykkes mindre end 2400 m<sup>2</sup> og ikke større end 8000 m<sup>2</sup>.

Grundende skal have en facadelængde på mindst 30 m langs Arnborgvej.

Der henvises i øvrigt til §4 Udstykning i lokalplan nr. 63.

#### 5. Vejforhold

##### 5.9

Parkeringspladser må ikke anlægges mellem vejskel og de under §5.5 fastlagte byggelinjer, dog kan der etableres interne køreveje.

##### 5.10

Der skal sikres de nødvendige oversigts og manøvrearealer ved udlæg og anlæg af både veje, stier, vejadgang til de enkelte grunde samt ved parkering. En 12 m lastbil skal kunne manøvrere og på eventuel vendeplads.

*Se vejregler i forhold til oversigt og manøvrearealer*

Der henvises i øvrigt til §5 vejforhold i lokalplan nr. 63.

#### 6. Ledningsanlæg

Der henvises til §6 Ledningsanlæg i lokalplan nr. 63.

#### 7. Bebyggelsens placering og omfang

##### 7.3

I delområde I og delområde III skal bebyggelsen endvidere placeres således, at den enkelte virksomhed fremstår med sit primære "ansigt" ud mod Ringvejen eller Arnborgvej, og bebyggelse til de bifunktioner, der knytter sig til den enkelte virksomhed samt småbygninger må ikke placeres i en mindre afstand fra Ringvejen og/eller Arnborgvej end den afstand, som virksomhedens hovedbygning(-er) har til disse veje.

Der henvises i øvrigt til §7 Bebyggelsens omfang og placering i lokalplan nr. 63.

#### 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

---

# Planbestemmelser

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

### 8.2

Bebyggelsens ydervægge skal opføres og fremstå i mur af tegl eller beton eller som pudset mur, eller som træskelet med plader.

I delområde II kan bebyggelsens ydervægge dog tillades opført og at fremstå i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader.

### 8.5

Skorstene og ventilationsanlæg kan udover tegl kun opføres og fremstå i farvede, ikke skinnende og ikke reflekterende metalplader.

### 8.8

Der kan opsættes de nødvendige skilte som relaterer sig til virksomhedens drift, herunder skilte relateret til etablering af drive-in bane.

### 8.9

Langs Arnborgvej kan der opstilles 1 pylon mellem skel og byggelinje med en max. højde på 8,5 meter. Pylonen må kun indeholde navn og logo for den pågældende virksomhed.

### 8.10

Der kan yderligere opstilles et fællesskilt mellem skel og byggelinje med en max. højde på 8,5 meter og max. bredde på 1,5 meter. Fællesskiltet må kun indeholde navn og logo for virksomheder i det lokale erhvervsområde, samt mulighed for orientering. Skiltet for den enkelte butik/virksomhed skal være ligestillet med de øvrige butikker/virksomheder, så de har ens størrelse og ligeværdig placering.

### 8.11

Oplysning af virksomhedens egen pylon skal udføres med indvendig belysning eller koronabelysning. Belysningen skal afstemmes efter forholdene, så belysning ikke virker blændende eller generende for trafikanter. Det skal være muligt at dæmpe belysningen. Belysningen skal holdes slukket uden for virksomhedens åbningstid.

I Lokalplan 99 ophæves følgende bestemmelser §55, §58 og §68, da de er i strid med dette tillæg. Bestemmelserne slettes kun for indenfor delområde III. Der henvises i øvrigt til §8 bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 63

## 9. Ubebyggede arealer

### 9.7

Arealer mellem byggelinjer og vejskel må ikke under nogen form benyttes til oplag/udstilling, som gårdsplads, parkerings- eller opholdsplads.

Dog må der etableres interne kørevej.

Der må etableres grøfter og beplantning med mindre grupper af træer og buske.

*Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer grundejere og projektudviklere til at tage kontakt til Ringkøbing-*

---

# Planbestemmelser

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

### 9.9

Der skal sikres areal til forsinkelse af overfladevand på terræn inden tilløb til kloaknettet på den enkelte grund eller som er fællesløsning

*Skjern Forsyning inden udstykning og byggemodning af arealet. Der er flere mulige løsninger til forsinkelse af overfladevandet, se redegørelses afsnit om miljøforhold*

Der henvises i øvrigt til §9 Ubebyggede arealer i lokalplan nr. 63.

### 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

~~10. Bebyggelser, der skal rumopvarmes må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyningen.~~

Der henvises til §10 forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse i Lokalplan nr. 63.

### 11. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

### 12. Evt. tilladelser fra eller dispensationer fra andre myndigheder

Der henvises til §12 Dispensation og tilladelser fra andre myndigheder i lokalplan nr. 63.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

Med den endelige vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63 er Lokalplan nr. 63 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette tillæg.

### 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 offentlige høringsperiode kan Byrådet eventuelt give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.*

---

# Planbestemmelser

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

### *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.

### *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.

### *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.

*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.*

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



---

# Vedtagelsespåtegning

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

---

### Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik og Miljøudvalg i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 9. januar 2024.



Ole Nyholm Knudsen  
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Niels Peter V. Lauridsen  
Fagchef for Land, By og Kultur

### Endelig lokalplan

Endeligt vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Teknik- og Miljøudvalg i henhold til § 27 i Lov om planlægning, den 13-02-2024.



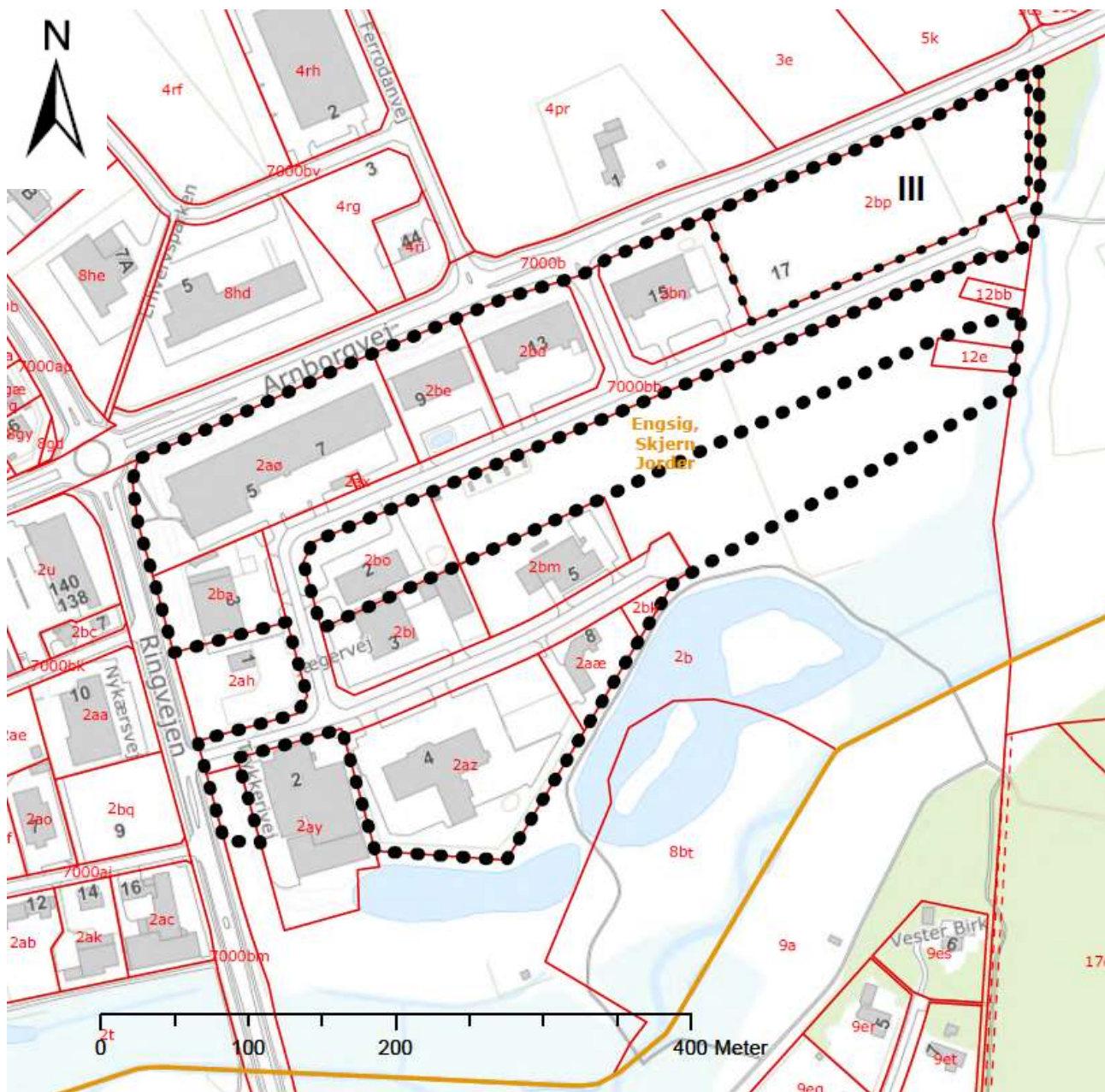
Ole Nyholm Knudsen  
Formand for Teknik- og Miljøudvalget



Niels Peter V. Lauridsen  
Fagchef for Land, By og Kultur

### Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 19-02-2024. Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.



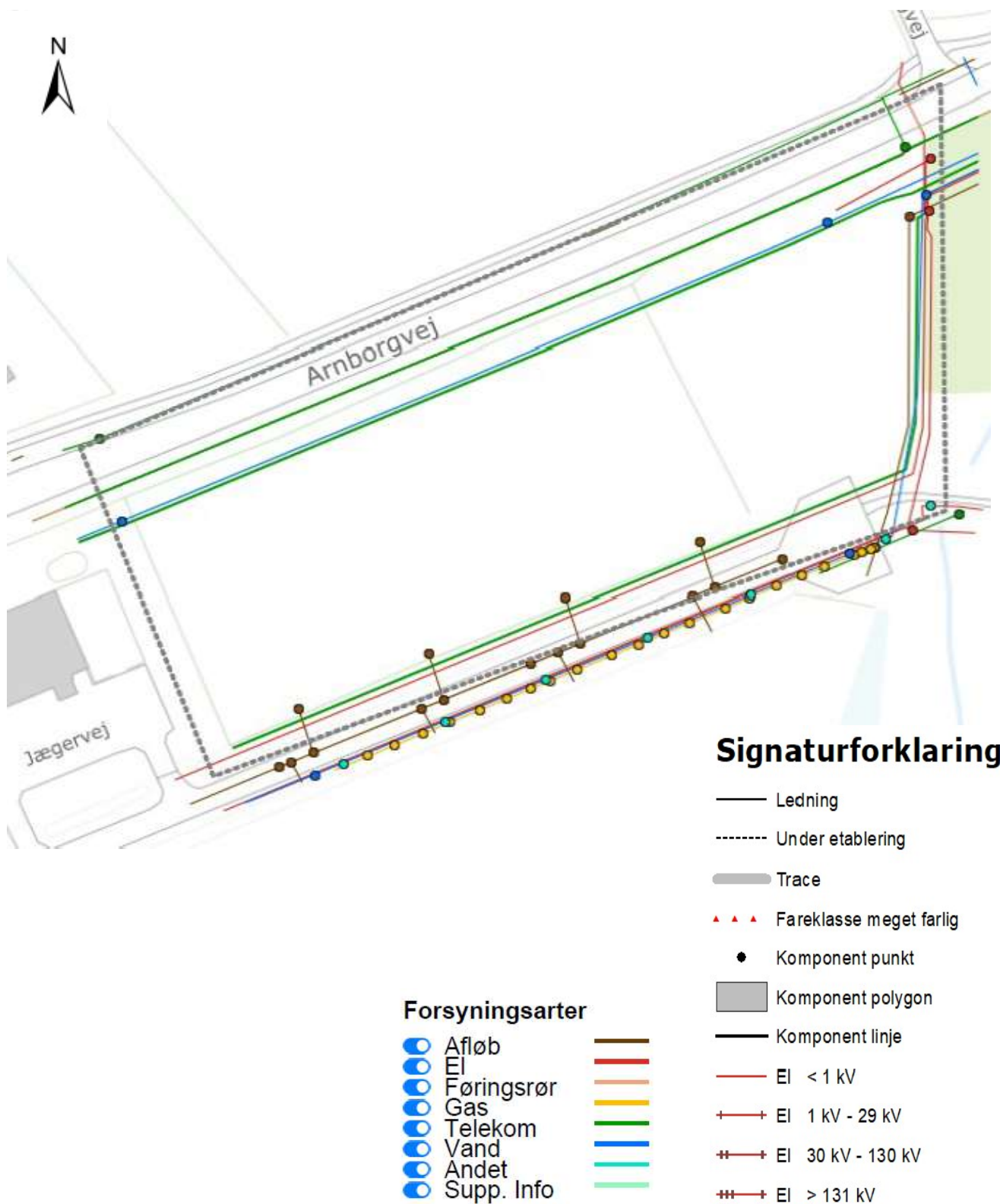
## Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde III
-  Optaget vej i matriklen
-  Ejerlav
-  Matrikel

## Eksisterende forhold: Bilag 2

### Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern



# Arealanvendelse: Bilag 3

## Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 63

For et område til erhvervsformål ved Jægervej i Skjern

### Kort nr. 3 for tillæg til Lokalplan nr. 63



