

Forslag til

Lokalplan nr. 500

for udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken,
Skjern



Ortofoto@Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

November 2023

Lokalplanen er udarbejdet af **Landinspektør Vest ApS**
i samarbejde med Ringkøbing-Skjern Kommunes planafdeling

Lokalplan nr. 500 er offentliggjort fra til og med

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: Shannie Diana Sandris Pedersen, tlf. 9974 1184

Forsidebilledet viser luftfoto af området.

Indholdsfortegnelse

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern



Vejledning

Hvad er en lokalplan?.....	4
Lokalplanens baggrund og formål.....	5
Lokalplanområdet.....	6
Lokalplanområdets omgivelser.....	7
Lokalplanens indhold.....	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.....	12
Miljøforhold.....	14
Miljøvurdering.....	16
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.....	17
Servitutter.....	17
Indledning.....	19
1. Formål.....	21
2. Område og zonestatus.....	21
3. Arealanvendelse.....	21
4. Udstykning.....	23
5. Bebyggelsens placering og omfang.....	23
6. Bebyggelsens udseende.....	25
7. Ubebyggede arealer.....	26
8. Veje, stier og parkering.....	27
9. Tekniske anlæg.....	29
10. Miljø.....	29
11. Grundejerforening.....	29
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug.....	29
13. Lokalplan.....	30
14. Servitutter.....	30
15. Retsvirkninger.....	30
Forslag til lokalplan.....	32
Endelig lokalplan.....	32
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen.....	32

Bilag

Matrikelkort.....	Bilag 1
Eksisterende forhold.....	Bilag 2
Fremtidig arealanvendelse.....	Bilag 3
Screening af planforslag efter Miljøvurderingsloven.....	Bilag 4



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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Visualiseringer, der viser eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.

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.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til en ny lokalplan offentliggøres den 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.

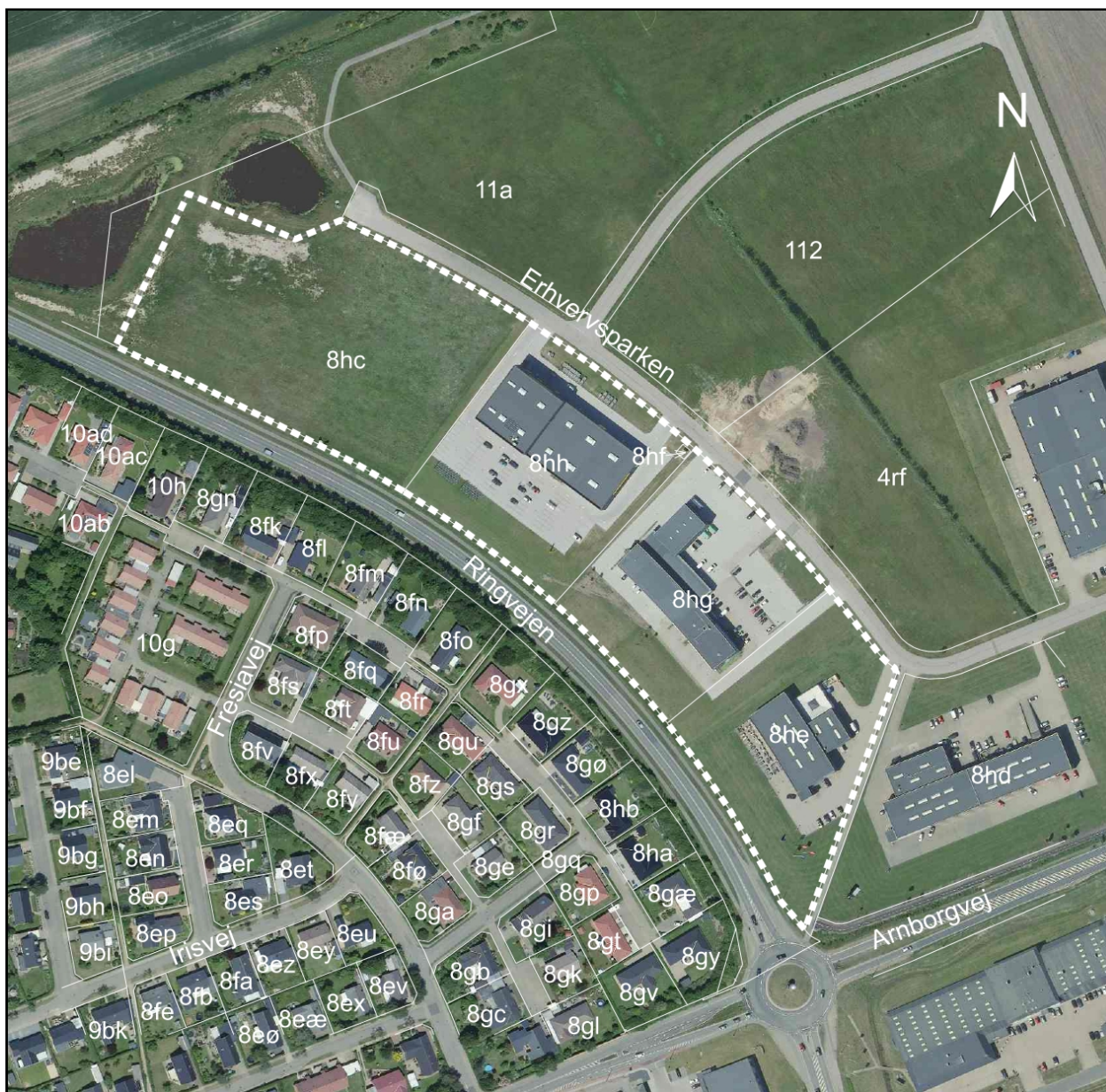
Kommuneplantillæg nr. 19

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer eller retningslinjerne for detailhandel, da der ikke er taget højde for bruttoetagearealet til udvalgswarebutikker, som aflastningsområdet udvides med. Derfor ændres disse i et tillæg til kommuneplanen, hvor der også foretages ændringer i kommuneplanens hovedstruktur. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved erhvervsparken, Skjern



Lokalplanområdets afgrænsning er vist med stiplede hvide linje. Luftfoto optaget i 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen kommer af et ønske fra private bygherrer om at bygge yderligere 8600 kvadratmeter udvalgsvarerbutikker i området nord for rundkørslen ved Arnborgvej og langs Ringvejen i Skjern.

Den gældende lokalplan vest for Erhvervsparken giver mulighed for udvalgsvarerbutikker i form af pladskrævende varer, kontor og serviceerhverv, herunder servicestation med take-away og kiosk.

Eftersom den nuværende lokalplan ikke giver mulighed for etablering af udvalgsvarerbutikker,

som ikke er pladskrævende, udarbejdes der en ny lokalplan, som udvider det eksisterende aflastningsområde langs Ringvejen. Det eksisterende aflastningsområde hedder, *Skjern Nord Aflastning*, og ligger i direkte forlængelse af lokalplanområdet, på den sydlige side af Arnborgvej. Der sker dermed en udvidelse af den nordlige del af det eksisterende aflastningsområde.

Økonomiudvalget i Ringkøbing-Skjern Kommune besluttede på mødet den 6. juni 2023, at der kunne igangsættes udarbejdelse af plangrundlag for udvidelse af aflastningsområdet ved Erhvervsparken i Skjern.

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Lokalplanens formål er at give mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker.

Desuden er formålet, at sikre god disponering for hver grund, så bebyggelse, beplantning, skiltning mv. understøtter projektets placering ved indfaldsvejen til Skjern, og som samtidig også har attraktive facader mod Ringvejen, og derved skaber et godt samspil med omgivelserne.

Formålet er også at sikre en sikker trafikafvikling for bilister, varelevering, renovation samt cyklister og gående.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet som er ca. 48.700 m² ligger på det nordlige hjørne ved rundkørslen afgrænset af Arnborgvej mod syd og Ringvejen mod vest.

Området ligger i byzone i et eksisterende erhvervsområde, som er delvis bebygget.



Den nordlige del af lokalplanområdet er i dag ubebygget.

Der er opført tre større erhvervsbygninger indenfor området, som i dag rummer butikkerne Jysk, Garant, Harald Nyborg samt kontorlokaler. Bygningerne er kasseformede og opført i mørke materialer, som kan ses på de efterfølgende billeder.



Området som det fremstår fra Ringvejen, set i nordlig retning.

Bortset fra Harald Nyborg er bygningerne udformet i en cirkelbue med samme radius som Ringvejen, men ellers fremstår bygningerne kasseformet.



Facadeprofilen af Garant som den fremstår mod Ringvejen.



Facadeprofilen af Harald Nyborg, som den fremstår fra Ringvejen.

De eksisterende bygningers facader vender direkte ud imod Ringvejen. Bygningerne er trukket ca. 50 m tilbage fra Ringvejens vejmidte. Fra Ringvejen fremstår området lyst og luftigt, hvor der er en ca. 25 m bred græsbræmme, hvorefter en overvejende del af hver bygnings parkeringspladser er placeret foran bygningerne, som også udgør en del af facadearealet.

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern



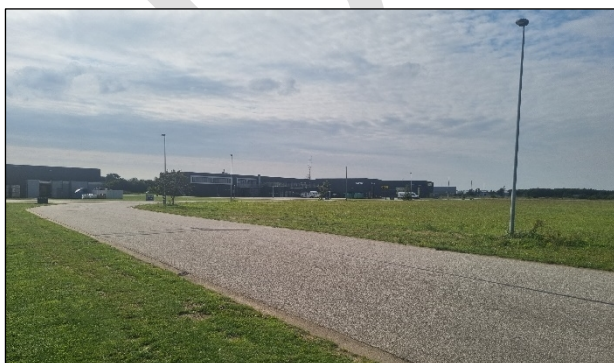
Græsbræmmen som den fremstår fra Ringvejen.



Facadearealet langs Ringvejen, som består af bygning, parkeringsareal og græsbræmme i lokalplanområdet.

Området fremstår generelt meget åbent, da der er græs på de ubebyggede arealer, og ikke nogen yderligere beplantning mellem bygningerne.

Selvom bygningernes facader ligger ud til Ringvejen, foregår vejadgangen til Erhvervsparken via eksisterende indkørsel fra Arnborgvej via Ferrodanvej.



Billedet viser lokalplanområdet set fra Erhvervsparken

Lokalplanområdets omgivelser

Mod sydvest grænser området direkte op til Ringvejen. På den modsatte side af Ringvejen er der et større boligområde. Boligområdet er afskærmet af støjvold og beplantning og kan derfor kun svagt fornemmes bag beplantningen.

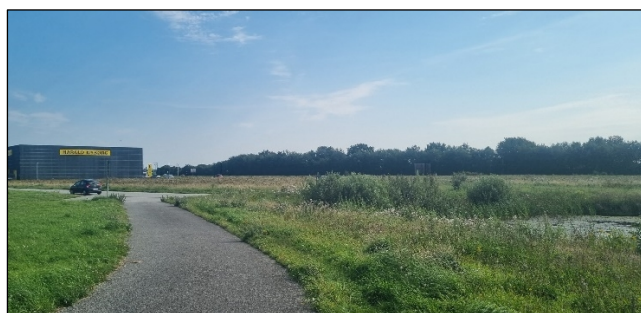


Ringvejen som den fremstår i sydlig retning, med lokalplanområdet i venstre side af billedet og afskærmende beplantning i højre side af billedet.

Syd for lokalplanområdet ligger et større erhvervsområde som indeholder store butikker. Butikkernes størrelse er skyld i at de ikke kan placeres i midtbyen. Disse butikker er eks. Idebiler, Korsholm, T.Hansen, Jem og Fix osv. Området fungerer som aflastningscenter, og hedder *Skjern Nord*.

Mod sydvest, skråt over for rundkørslen ved Ringvejen ligger dagligvarebutikken Rema 1000.

Mod nord afgrænses området af to mindre regnvandsbassiner, som grænser op til *Stampe Bæk* og en enkelt mark på den anden side af bækken. Langs *Stampe bæk* er der en asfalteret sti. Marken fungerer som adskillelse til det næste erhvervsområde, som er ca. 180 m fra lokalplanområdet.



Billedet viser lokalplanområdet med Harald Nyborg i baggrunden set fra sti-tilslutningen ved regnvandsbassinet

Redegørelse

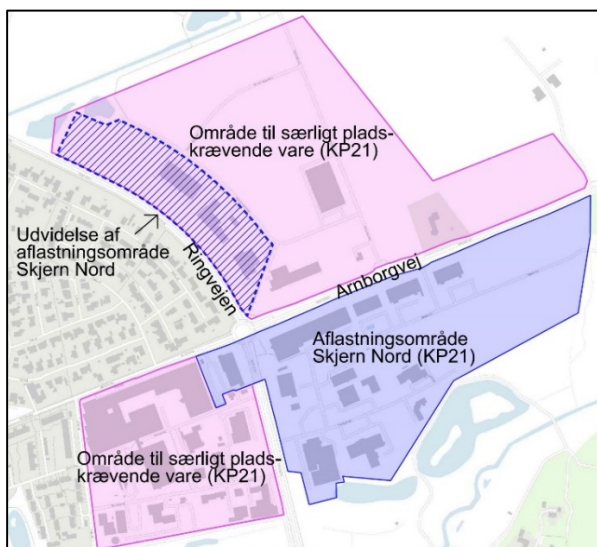
Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at yderligere 8600 m² kan anvendes til udvalgswarebutikker, så der sammenlagt gives mulighed for 14.800 m² udvalgswarebutikker indenfor lokalplanens område.

Muligheden for at anvende området til udvalgswarebutikker, fordrer en udvidelse af det eksisterende aflastningsområder i Skjern, *Skjern Nord*, hvor udstrækningen af området kan ses på nedenstående kort.



Kortet viser det eksisterende aflastningsområde, Skjern Nord med blå, og udvidelsen af aflastningsområdet er vist med blå skravering. Området har hidtil være anvendt til områder med særlig pladskrævende vare, som er vist med lilla.

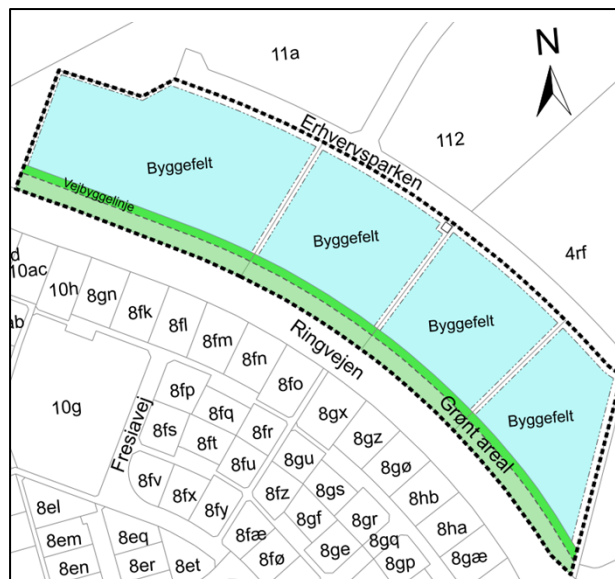
Idet lokalplanområdet skal fungere som aflastningsområde, er byggeri indenfor lokalplanområdet disponeret med henblik på at sikre attraktive facadearealer, som vender ud imod Ringvejen.

Derudover er formålet også at facaderne fremstår ensartet og at området fremstår præsentabelt og indbydende bl.a. med grønne åbne arealer, med mulighed for enkeltstående trægrupper, som også er med til at sikre en grøn indgang til Skjern by, idet Ringvejen er en del af det overordnet vejnet og indfaldsveje ind til midtbyen i Skjern.

Disponering

Lokalplanområdet er inddelt i fire byggefelter, som bebyggelsen skal placeres indenfor. Placeringen af bebyggelsen i byggefelterne skal sikre, at bebyggelsens facader mod Ringvejen fremstår ensartede, som er med til at sikre nogle

attraktive erhvervsfacader for forbipasserende fra Ringvejen.



Kortet viser de 4 byggefelter, samt det grønne areal ud imod Ringvejen. Det grønne areal (lysegrøn er Grønt areal I og det mørkegrønne areal er Grønt areal II) er gennemskåret af en 25,00 m bred vejbyggelinje, hvilket er årsagen til opdelingen.

Den maksimale bebyggelsesprocent for hver grund indenfor lokalplanområdet fastsættes til 50 %.

Grønt areal langs Ringvejen

Mod Ringvejen udlægges der et samlet 31 m bredt grønt åbent areal, ift. midten af Ringvejen.

Det grønne areal skal sikre at Ringvejen fremstår grønt for forbipasserende, men samtidig skal det grønne areal fremstå åbent, så det indbyder forbipasserende til at besøge butikkerne i aflastningsområdet. Det er dog muligt at etablere nogle enkeltstående grupper af træer i det grønne areal.

Yderligere skal det grønne areal friholdes for byggeri, som sikrer at området fremstår som en arkitektonisk helhed, som også kendetegner området i dag.

Det grønne areal er opdelt i to områder, hvor der gælder forskellige bestemmelser idet en del af området er omfattet af Ringvejens vejbyggelinje, og derfor ikke kan bebygges. Fælles for begge områder er at de skal fremstå grønne og åbne, hvor det dog er muligt at placere nogle enkeltstående grupper af træer, så det er udelukkende muligheden for bebyggelse på de to arealer der er forskellig.

Redegørelse Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

En overvejende del af det grønne område (grønt areal I) er omfattet af Ringvejens 25,00 m brede vejbyggelinje målt fra vejmidten.

Denne byggelinje er årsagen til at arealet skal friholdes for al bebyggelse, herunder parkeringspladser.

Den resterende del af det grønne areal (grøntareal II) skal også have en åben grøn karakter, men det er tilladt at opsætte fritstående skilte, herunder pyloner, flag osv. i det omfang, der er bestemt i den til enhver tid gældende skiltepolitik for Skjern, som på nuværende tidspunkt er reguleret igennem lokalplan 99. Det er ikke tilladt at anvende arealet til parkering.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til aflastningsområde, i form af udvalgswarebutikker og erhverv i miljøklasse 1-3.

Der må *ikke* etableres restauranter eller butikker der sælger take-away indenfor området.

I dag er der indenfor området etableret følgende udvalgswarebutikker:

Butik	Bruttoareal
Jysk	1651 m ²
Garant	1714 m ²
Harald Nyborg	2826 m ²
Samlet	6191 m²

Udover det eksisterende samlede bruttoetageareal på 6200 m², der er udlagt til udvalgswarebutikker, må der indenfor hele lokalplanområdet etableres yderligere 8600 m² til udvalgswarebutikker.

Dermed må der etableres udvalgswarebutikker, med et samlet bruttoetageareal på 14.800 m² indenfor lokalplanområdet.

Den enkelte udvalgswarebutik skal minimum have en størrelse på 1000 m² og må maksimalt være 5000 m².

For butikker der sælger egenproducerede varer i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler gælder dog at bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 300 m².

For at muliggøre etablering af udvalgswarebutikker indenfor området udvides aflastningsområdet ved Ringvejen (*Skjern Nord*), så det også kommer til at omfatte matr. nr. 8he, 8hg, 8hh, 8hf og 8hc Engsig, Skjern Jorder, kræver det et kommuneplantillæg.

Dette sker i tillæg nr. 39 til kommuneplanen, hvor der også sker en justering i den geografiske udstrækning af de omkringliggende rammeområder der grænser op til lokalplanområdet og der udlægges et nyt rammeområde.

Bebyggelse

Bebyggelsen placeres tilbagetrukket fra Ringvejen, hvor der kan etableres parkeringspladser foran bygningerne ud mod Ringvejen, så området åbner sig op mod indfaldsvejene.

Bebyggelse indenfor området skal placeres indenfor de angivne byggefeltter. Bygningernes gavl eller facade skal placeres parallelt med Ringvejen, for at sikre en ensrettede profil ud mod Ringvejen.

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, skal ligne den nuværende bebyggelse ift. form og farve. Dette betyder at i lokalplanområdet, må der bygges, i op til 2 etager. Ingen dele af bebyggelses ydervægge eller tag, må overstige en maksimal højde på 10 m over terræn. Byrådet kan dog tilladelse en bygningshøjde på op til 12,5 m, såfremt der er særlige hensyn til virksomhedens drift som gør det nødvendigt.

For at skabe sammenhæng mellem den eksisterende og den nye erhvervsbebyggelse, skal facader på nyt byggeri etableres i mørke nuancer og farver.



Illustration af en potentiel udvidelse af bygningsmassen ved Jysk, med grønne områder mod Ringvejen og byggeriet er opført som kasseformet bebyggelse i mørke nuancer.

En del af facaden må etableres som transparent glas, for at den enkelte butik virker imødekomende for forbigående trafikanter. Facaderne skal fremstå som glas, betonmur, som blank mur af tegl, eller som mur der er pudset vandskuret eller lignede og samtidig kalket, malet eller indfarvet i dæmpet mørke farver. Som en del af facaden, kan der dog laves mindre indgangspartier i andre materialer eks. træ.

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Tage skal udføres, så de syner flade og må fremstå med grønne tage, zink, skifer eller tagpap.

Trafik

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske gennem det eksisterende vejnet i området, som kan ses på nedenstående oversigtskort.



Adgangsvejen for kørende trafik er skitseret med hvide pile på ovenstående billede.

Der er indkørsel til hele erhvervsområdet og aflastningscenteret ved Erhvervsparken fra Arnborgvej, hvor der er etableret svingbaner i både østlig og vestlig retning, så der sker let trafik afvikling.



Billede viser Arnborgvej, og udformningen af vejen, hvor den eksisterende erhvervsbebyggelse kan ses i baggrunden (google maps)

Fra Arnborgvej er der adgang til området via Ferrodanvej og Erhvervsparken, som kan ses på det tidligere oversigtskort.

Lokalplanområdets placering ved det overordnede vejnet betyder, at de nye butikker ligesom de eksisterende butikker, fortrinsvis vil henvende sig til kunder i bil.

Stier

For gående og cyklende er der adgang til lokalplanområdet via eksisterende cykelstier ved Ringvejen og Arnborgvej.

I dag er der cykelstier på begge sider af Ringvejen og der er en dobbeltsporet cykelsti langs Arnborgvej, på den nordlige side af vejen.

Da både Ringvejen og Arnborgvej er meget befærdede veje, er rundkørslen et trafikalt knudepunkt, som cykellister og gående skal benytte for at passere vejene, for at komme over til området.

I rundkørslen er der direkte tilslutning til en sti, som forløber langs lokalplanområdet, som sikrer adgangen for bløde trafikanter til og fra området.



Stiens der forløber langs lokalplanområdets østlige afgrænsning, som er tilsluttet rundkørslen.

Parkering

Indenfor området skal der etableres et passende antal parkeringspladser, i henhold til kommunens generelle parkeringsregler i kommuneplanrammen.

Der skal disponeres med parkering til personbiler, handicappladser og pladser med el-ladestandere.

Cykelparkeringspladser placeres så tæt på butikkernes indgange som muligt for at lette adgangen for de bløde trafikanter.

Beplantning

Ud imod Ringvejen skal en bræmme på 31,00 m fra vejmidten anvendes til grønt areal. Arealet skal forbeholdes lav beplantning, f.eks. græs. På den måde sikres det at området fremstår grønt, luftigt og åbent ude fra Ringvejen. Det er dog tilladt at plante mindre grupper af træer, så længe at facadearealerne kan ses fra Ringvejen.

På de ubebyggede arealer omkring bygningerne indenfor lokalplanområdet, herunder

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

parkeringsarealer, må der plantes træer for at give området et grønt præg.

Miljø

Lokalplanen fastlægger at der som udgangspunkt kun må etableres erhverv i miljøklasse 1-3 indenfor lokalplanområdet.

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.

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 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

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

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 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 er i dag udlagt til erhvervsområde og området vurderes ikke at indeholde særlige naturværdier. Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder er:

- Natura 2000 Fuglebeskyttelsesområde, Skjern Å
- Habitatområde, Skjern Å

Lokalplanen ligger i en afstand af ca. 2,5 km til naturbeskyttelsesområderne.

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.

Beskyttede naturområder

Indenfor lokalplanområdet er der ikke registeret §3 natur, men området grænser direkte op til to regnvandsbassiner, som er §3 beskyttet. Ud fra karakteren, som de nye anvendelsesmuligheder som planen giver mulighed for, vurderes dette ikke at påvirke §3-området negativt.

Forholdet til kysten

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kystnærhedszonen.

Detailhandel

Ifølge Planlovens § 16 stk. 6 skal lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, ledsages af en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af bymiljø, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Med udvidelsen af aflastningsområdet vil der kun i begrænset omfang ske påvirkning af det eksisterende bymiljø og friarealer i og omkring lokalplanområdet og de trafikale forhold.

Lidt over halvdelen af lokalplanområdet, er i dag bebygget med erhvervsbebyggelse, som indeholder butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og kontorlokaler. Den resterende del af området er ubebygget. Både på grund af områdets nuværende karakter, som indeholder større butikker, og områdets placering i udkanten til byen, blandt andre erhvervsområder, vil den nye bebyggelse kun i begrænset omfang påvirke den nuværende bebyggelse og bymiljøet i området.

Den nye lokalplan viderefører principperne i den lokalplan som er gældende for området, dvs. at friarealerne mod Ringvejen og mellem bygningerne fastholdes.

På grund af den geografiske placering af aflastningsområdet forventes det primært at være handlende fra den sydlige del af Ringkøbing-Skjern Kommune, som aflastningscenteret vil tiltrække.

Planområdet er placeret ved et trafikalt knudepunkt i Skjern, og hvor tilgængeligheden generelt er god. Der er adgang til området via udkørslen til Arnborgvej, hvorfra der er kort afstand til rundkørslen, hvorfra det er muligt at komme videre til Skjern By, eller videre i syd-nordlig retning via Ringvejen. Det vurderes, at

Redegørelse Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

ind- og udkørselsforholdene fra Ferrondanvej ikke medfører trafikale udfordringer på Arnborgvej.

Det øvrige vejnet, for at komme til udkørslen ved Arnborgvej dvs. Ferrondanvej og Erhvervsparken er kendetegnet ved brede veje, som er dimensioneret til en stor mængde trafik. Fra planområdet er der også gode forbindelser for cyklende, via den eksisterende cykelsti som lokalplanområdet grænser op til mod øst, hvorfra der er tilkobling til det overordnede stisystem ved Ringvejen.

I forhold til de handlende, der vil benytte sig af butikkerne i området, forventes disse at være borgere, der gør et stop på vejen, da man i forvejen enten kører på Ringvejen eller Arnborgvej.

Af denne grund forventes der ikke en stor forøgelse i trafikmængde på disse overordnede veje, hvilket også skyldes at trafikmængde på disse veje i forvejen er meget høj.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger primært inden for kommuneplanens rammeområde 39er008, og 39er007, som kan ses på nedenstående kort.



De eksisterende kommuneplanrammer som lokalplanområdet er beliggende indenfor.

Rammeområde 39er008 er udlagt til erhvervsområde, hvor der må etableres servicebetonede, lettere erhverv, salgsvirksomheder med udstillingsbehov, kontor og forretningsvirksomheder, servicestation, restaurant/cafeteria, mindre lager- og værkstedsvirksomhed i forbindelse med virksomheden. Butikker til særligt pladskrævende varer. Den maksimale bebyggelsesprocent for den

enkelte ejendom er fastsat til 50 %, mindste grundstørrelse er fastsat til 1500 m² og bygningshøjden må ikke overstige 10 m, dog kan bygningshøjden opføres i 12,5 m's højde, hvis der er særlige forhold for virksomheden der taler for. Inden for området kan der etableres erhverv i miljøklasse 1-3.

Rammeområde 39er007, er ligeledes udlagt til erhvervsområde. Indenfor erhvervsområdet må der etableres industri, entreprenør- og oplagsvirksomhed, transportvirksomhed, værksteds- og håndværksvirksomhed, lager, engroshandel og service. Butikker til særligt pladskrævende varer. Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 50 %, mindste grundstørrelse er fastsat til 1500 m² og bygningshøjden må ikke overstige 10 m, dog kan dog tillades en maksimal bygningshøjden i optil 15 m's højde, hvis der er særlige hensyn at tage til den enkelte virksomheds drift. Inden for området kan der etableres erhverv i miljøklasse 3-5.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 39er007 eller 39er008 og derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Igennem kommuneplantillægget ændres der på den geografiske udstrækning af rammeområde 39rf006, 39er007 og 39er008 og der udlægges et nyt rammeområde 39ce140. Det nye rammeområde er et centerområde, selvom det er en udvidelse af det tilgrænsende aflastningsområde som er omfattet af rammeområde 39er049, 39er050 og 39er125 som regulerer aflastningsområdet, *Skjern Nord*.

Igennem nærværende lokalplan planlægges der for udvalgte varebutikker som forudsætter en ændring af kommuneplanens hovedstruktur, som kommuneplantillægget også forholder sig til.

Kommuneplantillæg nr. 19 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan nr. 106

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 106 for et område til erhvervsområde og grønt formål, ved Ringvejen og Arnborgvej, Skjern.

I forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 106 som er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 99

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Lokalplanområdet er ikke omfattet lokalplan nr. 99, som regulerer skiltningen i Skjern. Lokalplanen dækker ikke området, da der ikke var erhvervsbebyggelse indenfor området, da lokalplanen blev vedtaget tilbage i 2004.

Det er dog lokalplanens formål bl.a at regulere skiltningen langs Ringvejen og indfaldsvejene uden for Ringvejen, så skiltningen fremstår ensartet. I stedet for at lave ændringer i lokalplan nr. 99, er bestemmelserne vedr. skiltning langs Ringvejen i stedet indarbejdet i nærværende lokalplan. Såfremt der engang udarbejdes en ny skiltepolitik for Ringvejen ved Skjern, som betyder at der vedtages en ny lokalplan som erstatter lokalplan 99, eller der foretages ændringer i lokalplan 99, eller planen helt aflyses må det forventes, at bestemmelserne om skiltning i denne lokalplan vil blive ændret, så de følger den til en hver tid gældende skiltepolitik i Skjern.

Miljøforhold

Varmeforsyning

Området ligger inden for Skjern Fjernvarmes forsyningsområde, og der er mulighed for tilslutning til fjernvarmenettet.

Ringkøbing-Skjern Kommune opfordrer til at tænke i bæredygtige løsninger, f.eks. fjernvarme, solvarme og- celler, jordvarme, varmepumper og lignende.

Vandforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes den almene vandforsyning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger, i lighed med størstedelen af Skjern by, indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD) og indenfor indvindingsopland udenfor OSD. Området skal derfor håndteres på lige vilkår som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Når der sker planlægning, må der som udgangspunkt ikke planlægges for arealanvendelse, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet, inden for OSD og indvindingsoplande.

Hovedreglen er, at disse områder skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg (jf. vejledningens bilag 1), der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer.

Bilagslisten fremgår af Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresse (jf. www.mst.dk).

De påtænkte nye aktiviteter har ikke grundvandstruende karakter og de nye planer for området giver ikke mulighed for anvendelser, der kan påvirke grundvand eller drikkevand anderledes end de mulige anvendelser som den nuværende plan som området er omfattet af.

Det vurderes dermed, at planernes realisering ikke vil udgøre en yderligere risiko for forurening af grundvandet.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i kote 6,0 m DVR90. Der er højtstående grundvand på grunden, og derfor er det ikke muligt at nedsive overfladevand, som i stedet skal tilkobles det offentlige kloaksystem.

Kloakering

Området er i Spildevandsplan 2019-2027 udlagt som et kloakeret område, hvor området skal separatkloakeres. Det er derfor ikke være nødvendigt med et tillæg til Spildevandsplanen for at sikre kloakforsyningen i området.

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 forurenede.

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 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.

Renovation for erhverv

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer.

Affaldshåndteringen skal placeres ved vareleveringen, for at sikre let adgang til tømning for renovationsvognen.

Afstand til nabobeboelser

Der er ca. 50 m til det nærmeste boligområde, vest for lokalplanområdet. Nabobeboelsen er

Redegørelse Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

beliggende bag en støjvold ud til Ringvejen. Både på grund af afstanden til boligområdet og de anvendelsesmuligheder lokalplanen giver mulighed for, vurderes boligområdet ikke at blive negativt påvirket, bl.a i forhold til støj.

Støj

Området ligger indenfor et område der er støjbelastet, da det ligger tæt på Ringvejen.

Samtidig er den nordligste del af området beliggende indenfor en støjkonsekvenszone for produktionsvirksomheder, udløst af erhvervsområdet længere mod Nordvest. Det øvrige område er også beliggende indenfor en støjkonsekvenszone, for erhverv. Støjkonsekvenszonerne kan ses på nedenstående kort.



Kortet viser støjkonsekvenszonen for produktionsvirksomheder med gul farve, samt støjkonsekvenszonerne for erhverv, som er vist med orange stiplede linje ift. lokalplanområdet.

Nærværende lokalplan ændrer på arealanvendelsen, hvor området overgår fra erhverv til centerområde, hvor der blandt andet må etableres butikker. Det er primært de indendørs arealer, som handlende og personale vil opholde sig på, i længere tid ad gangen, og som afværgeforanstaltning er det vurderet tilstrækkeligt at bygningerne skal støjisoleres for at leve op til gældende støjkrav.

Det er vurderet at det ikke er nødvendigt at foretage beregning på støj fra varelevering, kunders parkering samt tagmonterede ventilations- og køleanlæg, da denne støj ikke forventes at vil overstige Ringvejens støj og den øvrige støj i området.

De vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøstyrelsens

vejledning nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder"

De vejledende grænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel.

For samlet set at holde støjniveauet indenfor lokalplanområdet nede i et acceptabelt niveau, må den enkelte butiks bidrag til de ækvivalente, korrigerede støjniveau ikke overstige følgende grænseværdier:

Område for erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed	
Mandag-fredag kl. 7-18 Lørdag 7-14	60 dB (A)
Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn og helligdag kl. 7-22	60 dB (A)
Alle dag kl. 22-7	60 dB (A)

Hvis støjniveauet på sigt viser sig at overstige de tilladte grænseværdier kan det blive nødvendigt at etablere støjdempende afskærmning omkring kilden, der er årsagen til det høje niveau, eksempelvis vareindlevering, for at nedbringe støjniveauet.

I forbindelse med mertrafik fra området er det vurderet at støjniveauet ikke vil blive forøget, da området i forvejen er præget af støj fra Ringvejen og Arnborgvej. For at indendørsarealerne ikke bliver generet af støj fra Ringvejen, skal der indtænkes støjreducerende materialer ind i den nye bebyggelse, så støjkravene kan overholdes.

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

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

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 byherrens 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.

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 4 i forslag til Lokalplan nr. 500.

Generelt knytter de mulige konsekvenser af planernes realisering sig hovedsageligt til grundvand, overfladevand, ændringer i detailhandelsstrukturen for Skjern. I tilknytning hertil forventes der en stigning i trafikmængden på de omkringliggende veje, grundet en øget trafikmængde til og fra området i forbindelse med de handlendes besøg.

Detailhandel

Udvidelsen af aflastningsområdet muliggør nye butikker. De nye butikker vil bidrage til et større udvalg af butikker i lokalområdet og kan øge konkurrencen til gavn for forbrugerne i form af lavere priser og et større vareudbud.

Der fastsættes en minimumsbutikstørrelse på 1000-5000 m² for nye butikker der kan etableres indenfor aflastningsområdet, hvilket vil bidrage til en klar rollefordeling mellem Skjern Bymidte og aflastningsområdet, så området kun kan indeholde butikker der ikke kan indpasses i bymidten. Dermed vil aflastningsområdet understøtte detailhandlen i Skjern bymidte og ikke virke som en direkte konkurrent til bymidten, som på sigt ville kunne medvirke til at bymidten flytter eller uddør. Dermed komplementerer aflastningsområdet den eksisterende detailhandel der er i bymidten.

Trafik

Der forventes en mindre forøgelse i trafikmængde, men den geografisk placering af planområdet, gør at den eksisterende infrastruktur kan udnyttes. Den eksisterende infrastruktur ved Erhvervsparken er god, da vejene er brede. Yderligere er der en god vejtilslutning til det overordnet vejnet (Arnborgvej), så der kan let ske afvikling af trafikken til og fra området. Fra Arnborgvej er der kort afstand til rundkørslen, hvorfra Skjern by, eller Ringvejen let kan tilgås, for at komme i nord-sydlig retning. Dvs. besøgende skal ikke køre unødigt langt for at besøge området, og det forventes at en stor del af de handlende, er borgere der alligevel kører på Ringvejen eller Arnborgvej, som vil gøre et stop på vejen, og på den måde forventes der ikke en markant stigning i trafikmængden.

Støj

I forbindelse med mertrafik fra området er det vurderet at støjniveauet ikke vil blive forøget, da området i forvejen er præget af støj fra Ringvejen og Arnborgvej. For at indendørsarealerne ikke bliver generet af støj fra Ringvejen, skal der

Redegørelse Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

indtænkes støjreducerende materialer ind i den nye bebyggelse, så støjkravene kan overholdes.

uden direkte vejadgang til statsvejen (Ringvejen).

Drikkevandsinteresser

Området ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser (OD) og indenfor "indvindingsopland udenfor OSD". Området skal derfor håndteres på samme vilkår som områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den planlagte anvendelse til detailhandel og erhvervsformål vil ikke udgøre en risiko for drikkevandsinteresser, da der ikke planlægges for aktiviteter hvor der anvendes eller frembringes forenende stoffer.

Konklusion på screeningen

Med baggrund i screeningen vurderes planerne ikke at være omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vurderes at medføre væsentlige indvirkninger på miljøet jf. § 8, stk. 2.

Der træffes 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 lokalplan nr. 500 eller kommuneplantillæg nr. 19 efter lovens § 8, stk. 1.

Offentliggørelse

Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

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.

Vejdirektoratet

I forbindelse med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen har kommunen modtaget følgende bemærkninger fra Vejdirektoratet:

- Den 25,00 m, plus 2 x højdeforskellen mellem vejniveau og terræn + 1 m passagetillæg tinglyste vejbyggelinje fra Ringvejens midte skal respekteres. Arealet skal friholdes for al bebyggelse og andre faste anlæg herunder skiltepyloner, og lokalplanområdet adgangsbetjenes

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 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.

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter, dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ifølge Planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er indenfor lokalplanområdet tinglyst følgende servitutter på ejendommene, som generelt vedr. byggelinjer og ledninger. Der aflyses ingen servitutter i lokalplanen, da der er overensstemmelse mellem planen og servitutterne.

Matr.nr. 8he, 8hg, 8hh og 8hc Engsig Skjern Jorder

Tinglyst: 04.05.2015

Redegørelse

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Titel: Deklaration om byggelinjer
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet
Indhold: 25 m bred vejbyggelinje fra vejmidten,
på hovedlandevej 349 (Ringvejen)

Matr.nr. 8he, 8hg og 8hc Engsig Skjern Jorder

Tinglyst: 25.11.1988
Titel: Dok om naturgas/anlæg mv
Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord I/S
Indhold: Naturgasledning med sammenlagt 12 m
bredt deklarations- og sikkerhedsbælte, (6 m på
hver side af ledningens midte)

Matr.nr. 8he, 8hg og 8hc Engsig Skjern Jorder

Tinglyst: 29.01.1991
Titel: Dok om naturgas/anlæg mv
Påtaleberettiget: Naturgas Midt/Nord I/S
Indhold: Naturgasledning med sammenlagt 4 m
bredt deklarationsbælte, (2 m på hver side af
ledningens midte)

Matr.nr. 8hg Engsig Skjern Jorder

Tinglyst: 13.11.2007
Titel: Dok om bygge- og tilbudspligt indtil 01.10.
2009
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern kommune
Indhold: Genkøbsret for Ringkøbing-Skjern
Kommune, af byggegrund hvis den ikke er
bebygget eller ønskes afhændet til 3. mand i løbet
af 2 år.

Matr.nr. 8hh Engsig Skjern Jorder

Tinglyst: 17.02.2022
Titel: Deklaration om fjernvarmeledning
Påtaleberettiget: Skjern Fjernvarme
Indhold: Fjernvarmeledning på matr.nr. 8hh med
4 m bredt deklarationsbælte, (2 m på hver side af
ledningens midte)

Matr.nr. 8hc Engsig Skjern Jorder

Tinglyst: 24.03.2022
Titel: Deklaration om udsættelse af betaling for
tilslutningsbidrag til kloak og drikkevand
Påtaleberettiget: Ringkøbing-Skjern Kommune

Planbestemmelser

Lokalplan nr.500

For udvidelse af et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern



Kortet viser afgrænsningen af lokalplanområdet, og matrikelkortet.

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

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

UDKAST

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

At området kan anvendes til udvalgsvarebutikker og virksomheder i miljøklasse 1-3.

at der skabes et attraktivt og arkitektonisk sammenhængende centerområde. Områder skal udformes og bebygges, så det fremstår harmonisk og som en helhed, der skaber et attraktivt område med et varieret udbud af udvalgsvarebutikker og virksomheder.

at facader bliver placeret harmonisk med Ringvejen jf. § 5.1 og fremstår åbne

At facadearealer, som grænser op til Ringvejen, forbliver ubebygget og fremstå grønne, så der sikres en grøn og indbydende indgang til Skjern by.

2. Område og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

matr. nr. 8he, 8hg, 8hh, 8hf og 8ch Skjern By, Engsig samt alle parceller eller delnumre, der udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

3. Arealanvendelse

Lokalplanområdet opdeles i fire byggefelter og et grønt areal, som er opdelt i to områder som fremgår af *bilag 3*.

3.1. Byggefelt

Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på *kortbilag 3* angivne byggefelter.

Ny bebyggelse indenfor området må anvendes til udvalgsvarebutikker og virksomheder i miljøklasse 1-3.

Serviceerhverv med mange daglige kunder, som tandlæge, frisører, fysioterapeuter, og

Udvalgsvarebutikker kan være butikker i almindelig forstand, som forhandler bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidevarer, møbler/boligudstyr, radio/tv, kopper tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure smykker osv., men det kan også være showroom eller lager i forbindelse med en internetbutik, som udnytter den infrastrukturelt gode placering – dog vil der være krav om, at der skal forekomme salg fra butikken. Området kan også bruges til virksomheder i miljøklasse 1-3, som

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

lignede, der placeres indenfor byggefeltene skal have en minimumstørrelse på 300 m².

Der kan desuden opføres varegårde, affaldsstationer og mindre bygninger til kundevogne, overdækket cykelparkering mm. i tillæg til den enkelte butik.

Der kan desuden etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning samt el-ladestandere.

Byggeri der opføres indenfor byggefeltene må *ikke* anvendes til restauranter eller butikker der sælger take-away.

3.2. Grønt areal og byggelinje mod Ringvejen.

Vejbyggelinjen på 25,00 m plus 2 x højdeforskellen mellem vejniveau og terræn plus 1 m passagetillæg fra midten Ringvejen, skal respekteres.

Vejbyggelinjen mod Ringvejen skal friholdes for bebyggelse og lettere konstruktioner, og have en åben grøn karakter.

Arealet kan dog beplantes med små grupper af træer. De færdigudvoksede træer, må maksimalt have en højde på 2-6 m

Det grønne areal ud mod Ringvejen er opdelt i to områder, som er angivet på kortbilag 3.

Arealet indenfor vejbyggelinjen er benævnt "Grønt areal I" i bilag 3. Indenfor "Grønt areal I" (vejbyggelinjen) må der ikke opføres bebyggelse og andre faste anlæg, herunder skiltepyloner og flag, og lignende og parkering.

Arealet skal have en åben grøn karakter med beplantning.

Grønt areal II skal have en åben grøn karakter, og skal friholdes for al bebyggelse og parkering. Det er dog tilladt at placere skiltepyloner og flag, og lignende, som er lavet i fast materiale indenfor arealet.

kan være kontorbygninger, lettere erhverv, kontor og forretningsvirksomheder, mindre lager- og værkstedsvirksomhed i forbindelse med virksomheden med mere.

Til den 25,00 m brede vejbyggelinje, skal der tages højde for passagetillægget, hvis terrænet ikke ligger i samme højde som vejen. Såfremt der er terrænforskel, skal bygningen eller anlægget rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt den fornødne bredde til passage, mindst 1 m.

For at områdets facader kan ses fra vejen og området fremstår åbent og imødekommende, skal det i dag friholdte areal mod Ringvejen, fortsat have en åben grøn karakter. Det er muligt at plante små grupper af træer, hvor det færdigudvokset træ ikke må overstige en højde på 2-6 m. Grupperingen af træerne gør at der fortsat er muligt at se facadearealerne fra Ringvejen. Arealet skal have en grøn karakter for at understrege en grøn ankomst til Skjern By. Med grøn menes beplantning.

En stor del af det grønne areal er beliggende i det 10,00 m bredt deklaraationsareal, forårsaget af naturgasledningen der ligger i arealet, jf. bilag 2. Ved plantning af træer skal respektafstanden og servituten i øvrigt overholdes.

Grønt areal I er sammenfaldende med arealet som er reserveret af Ringvejens 25 m brede vejbyggelinje, hvilket er årsagen til at arealet skal friholdes for al bebyggelse.

I forlængelse af Grønt areal II, udlægges yderligere en 6,00 m bred bræmme (samlet 31,00 m fra midten af Ringvejen), som også skal have en grøn åben karakter, dvs. arealet skal friholdes for parkering og bebyggelse.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

På arealet må der opsættes skiltning o.l. i tilknytning til hver virksomhed i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 6.7

4. Udstykning

Indenfor lokalplanområdet må der foretages udstykning, arealoverførsel og sammenlægning.

Indenfor lokalplanområdet, må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m², eller foretages arealoverførsel og sammenlægning som medfører at grunde bliver under 2.000 m².

Der må foretages mindre udstykninger og arealoverførsler til tekniske anlæg. Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt om anlægget.

5. Bebyggelses placering og omfang

5.1. Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres indenfor de angivne byggefelter, som fremgår af kortbilag 3.

Bebyggelse må ikke placeres tættere på naboskel end 2,5 m. I en afstand fra naboskel på 2,5 m må bygningen opføres i 10 m's højde.

Ny bebyggelse skal opføres med facade eller gavl parallelt med Ringvejen.

5.2. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten indenfor den enkelte ejendom, må ikke overstige 50 %.

Omfang af udvalgswarebutikker

Indenfor lokalplanområdet, må det samlede bruttoetageareal til udvalgswarebutikker, ikke overstige 14.800 m².

Den enkelte udvalgswarebutik skal have en minimumsstørrelse på 1000 m² og maksimalt 5000 m².

For butikker der sælger egenproducerede varer i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, gælder dog at

I 2023 udgør det samlede bruttoetageareal indenfor lokalplanområdet, der er registeret til detailhandel 6200 m² jf. BBR. Udover de eksisterende bruttoetagearealer, må der etableres yderligere 8600 m² til udvalgswarebutikker, så der samlet må opføres i alt 14.800 m² indenfor lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

bruttoetagearealet for den enkelte butik ikke må overstige 300 m².

5.3. Mindre sekundære bygninger

Overdækket cykelparkering, miljøstationer, mindre bygninger til kundevogne og andre mindre, sekundære bygninger må opføres indenfor byggefeltet.

5.4. Vejbyggelinje

Den 25,00 m bredde plus 2 x højdeforskellen mellem vejniveau og terræn plus 1 m passagetillæg vejbyggelinje fra midten af Ringvejen skal respekteres.

Arealet indenfor vejbyggelinjen er sammenfaldende med "Grønt areal I", i lokalplanen, som skal friholdes for bebyggelse og parkeringsplads

Arealet indenfor vejbyggelinjen skal friholdes for al bebyggelse og andre varige genstande, samt parkeringsplads.

5.6 Etager

Bygninger må opføres højst 2 etager og med en kælder i en højde, der ikke overstiger 1,25 meter over terræn.

5.7. Bygningshøjde

Ingen dele af bebyggelses ydervægge eller tag, må overstige en maksimal højde på 10 m over naturligt terræn jf. kote 6,00.

Byrådet kan dog tilladelse en bygningshøjde på op til 12,5 m, såfremt der er særlige hensyn til virksomhedens drift som gør det nødvendigt.

Eventuelle tekniske installationer som eksempelvis ventilationsanlæg mv. kan gives en højde på op til 12,5 meter.

5.9. Varelevering

Varelevering skal placeres ud imod Erhvervsparken.

For at fremme den trafikale afvikling skal vareindleveringen placeres ud imod Erhvervsparken, så lastbiler let kan komme med vare.

5.10 Teknikbygninger

Der må opføres transformerstation m.v. til lokalplanområdets forsyning. Transformerstationen må opføres med et samlet bruttoareal på højst 30 m², og højden må ikke overstige 3 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet BBR 18.

Der er opført en transformerstation indenfor lokalplanområdet på 30 m² på matr.nr. 8hf Engsig, Skjern Jorder, hvor den eksisterende anvendelse kan fortsætte.

Teknikbygninger i tilknytning til den enkelte bygning, såsom ventilationer og køleanlæg skal indarbejdes i bygningernes arkitektur, så bygningen ikke fremstår som en selvstændig bygning.

6. Bebyggelsens udseende

6.1. Helhedsvirkning

Ny bebyggelse inklusiv til- og ombygning, herunder skure til kundevogne, cykelskure mv. skal udføres, så der opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning såvel for bebyggelsen indenfor lokalplanområdet som i forhold til omgivelserne.

Bygninger skal fremstå kasseformet, dvs. taget skal være flade

6.2. Facader

Facader på bygningerne skal udføres i glas, betonmur, som blank mur af tegl, eller som mur der er pudset vandskuret eller lignede og samtidig kalket, malet eller indfarvet i dæmpet mørke farver.

Glansværdien på det enkelte materiale må ikke være blankt eller reflekterende.

Sekundære bygninger må også udføres i andre materialer, f.eks. træ, stål, kobber, zink, aluminium.

6.3 Indgangspartier til butikker

Ved indgangspartier til butikkerne, må anvendes andre materialer end de tilladte materialer facaderne må opføres i jf. punkt 6.2

6.5. Taghældning

Tage skal udføres, så de syner flade med en taghældning på maksimal på 10 grader.

6.6. Tag materialer

Til tagbeklædning må kun anvendes, zink, tagpap, skifter eller der må laves grønne tage.

6.7. Skilte generelt

Udformningen af skilte skal udformes efter retningslinjerne nr. 1-18, 52-68 og 69-77 i "Dit skilt-byens ansigt - Vejledning om skiltning og forretningsfacader i Skjern Kommune, som er et bilag til den gældende lokalplan 99.

Dog er bestemmelser om facadeskilte og pyloner undtaget. I stedet gælder følgende bestemmelser:

Facadeskilte:

Der må opsættes 1 skilt pr. facade, der kan ses fra offentlig vej pr. virksomhed.

Efter § 6 D i byggeloven kan byrådet gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan udformning, at der i forbindelse med den omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

For at sikre at ny bebyggelse kommer til at ligne det eksisterende i 2023 skal nye bygninger fremstå som kasseformet, dvs. at tagene er flade.

Vejledningen kan ses på kommunens hjemmeside eller ses som bilag til lokalplan 99.

Vejledningen beskriver antal af skilte, størrelse, udformning, herunder brug af lys, placering osv. både for facadeskilte, fritstående skilte herunder flag, vimpler, pyloner, henvisningsskilte m.v.

Såfremt lokalplan 99 på sigt bliver erstattet af nye bestemmelser for skiltning for området, må det forventes, at det bliver de nyeste bestemmelser der bliver gældende for lokalplanområdet.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

For den facade der mod Ringvejen, må der opsættes to skilte på facaden, pr. virksomhed, når virksomhedens facadelængde overstiger 25 m.

Pyloner:

Der må opsættes 1 pylon pr. ejendom. Pylonen må ikke overstige en maksimal højde på 8,5 m og må maksimalt være 2,5 m bred.

6.8 Placering af fritstående skilte m.v.

Arealer der er omfattet af "Grønt areal I", jf. bilag 3, må ikke benyttes til hegning, oplag, gårdsplads, udstilling, parkering, nummer- og navneskilte, reklameskilte, flagstænger eller lignende.

På arealer der er omfattet af "Grønt areal II" og byggefeltene jf. bilag 3, må der opsættes fritstående skilte, herunder pyloner og flagstænger m.v., som angivet i punkt 6.7.

Der gøres opmærksom på at en stor del af grønt areal II er dækket af et servitutareal omkring naturgasledningen jf. bilag 2. Selvom bestemmelsen giver mulighed for placering af skilte i henhold til Planloven, skal bestemmelserne i servitutten dog stadig respekteres uanset bestemmelserne optaget i nærværende lokalplan.

6.9. Anlæg til solenergi

Anlæg til solenergi må opsættes på taget så de ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende. Derudover skal anlægget indpasset i bygningens arkitektur

7. Ubebyggede arealer

7.1. Opholdsarealer

I tilknytning til bebyggelsen skal der etableres et passende opholdsareal i forhold til antal ansatte.

Udlæg til og indretning af opholdsarealer til brug for områdets ansatte skal opfylde bygningsreglementets krav og kommunens retningslinjer og skal placeres så vidt muligt med en beliggenhed på solvendte arealer. Opholdsarealerne kan placeres ovenpå stueplan.

7.2 Grønt areal I og II

Grønt areal I og II skal have en grøn åben karakter, og kan sås til med græs. Der kan plantes små grupper af træer, indenfor arealet jf. 3.2.

Det er dog tilladt at opsætte flagstænger, pyloner og skilte på "Grønt areal II", som er

beliggende udenfor den 25,00 m brede vejbyggelinje, fastsat af Vejdirektoratet.

7.3. Belysning

Belysning indenfor området skal fremstå som en del af den arkitektoniske helhed.

Belysning på bygninger og i terræn skal placeres, så de ikke blænder. Lyset skal være nedadrettet så blænding undgås.

7.4. Terrænregulering, byggemodning

Terrænreguleringer skal ved byggemodning, anlæg af veje, stier, parkering mv. samt ved opførelse af bebyggelse udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasning kan ske med skråninger og støttemure.

7.5. Efterregulering af terræn

Efter udførelse af de i § 7.5 anlæg må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter. Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende omgivende terræn jf. kote 6,0. Det må godt ske større terrænreguleringer indenfor området, således at området ikke kommer til at ligge i et hul, i forhold til det omgivende terræn.

7.6. Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med de gældende regulativer.

Affaldshåndteringen skal placeres ved vareleveringerne, for at sikre let adgang til tømning for renovationsvognen.

8. Veje, stier og parkering

8.1. Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet sker direkte ud til Erhvervsparken.

8.2. Befæstelse af veje

Veje, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer der etableres på den enkelte ejendom skal udføres med ensartet materiale.

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Materialet skal hver for sig afspejle og afgrænse de respektive arealers funktion.

Materialetype eller farve skal indtænkes i helheden.

Veje, stier og parkeringsarealer skal være befæstet.

8.3. Parkering

Der skal mindst etableres følgende antal p-pladser inden for lokalplanområdet:

Butik:

1 p-plads pr. 30 m² etageareal (for salgsarealer mellem 0 m² og 2.500m²)*

1 p-plads pr. 60 m² etageareal (for salgsarealer mellem 2.500 m² og 3.500m²)*

*) Gælder kun for salgsarealet. Øvrige lokaler i butikker skal overholde kravene til henholdsvis lager og kontor.

8.4. Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkeringspladser i tilknytning til butikkernes indgange

8.6. Ladestandere

Der skal etableres el-ladestandere indenfor lokalplanområdet i henhold til enhver tid gældende lovgivning.

8.7. Stier

Indenfor lokalplanområdet kan der anlægges afmærkede stier mellem bygningerne over de befæstede veje og parkeringsarealer.

8.8 Vejbyggelinjer

Langs følgende veje er der pålagt vejbyggelinjer i de angivne afstande:

- Ringvejen, 25 m fra vejmidte (tinglyst i henhold til vejloven)
- Ringvejen, 31 m fra vejmidte (arkitektonisk byggelinje i henhold til denne lokalplan)
- Erhvervsparken, 5 m fra vejskel

Vejbyggelinjerne er vist på *kortbilag 3*, hvor arealet indenfor vejbyggelinjen er benævnt "Grønt areal I" og "Grønt areal II", hvor bestemmelserne jf. afsnit 3.2 gælder for de to områder.

Der gøres opmærksom på Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 5. marts 2020 med senere ændringer), som fastsætter bestemmelser om etablering af ladestandere til elektriske køretøjer og forberedelse til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.

Stierne skal afmærkes, eks. ved fodgængerfelter for at øge trafiksikkerheden. Overgangene kan etableres for at øge fremkommeligheden for gående indenfor området, som skal besøge flere butikker i området, hvis man skal gøre flere mindre indkøb i aflastningsområdet.

9. Tekniske anlæg

9.1. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn og må ikke føres på facader.

9.2. Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

10. Miljø

10.1. Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3.

10.2. Støj

Den enkelte virksomhed skal overholde støjgrænserne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder.

De nævnte miljøklasser har tilhørende beskyttelsesafstande til bl.a. boliger, som bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Ved etablering af virksomhed inden for lokalplanområdet skal det sikres, at virksomheden ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder. (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder").

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

Ingen bestemmelser.

Grundejere forestår alt vedligeholdelse indenfor lokalplanens område.

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

12.1. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det seperatkloakerede kloaksystem efter Ringkøbing-Skjern Kommunes anvisninger.

12.2. Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 7.1, 7.2 og 7.10 for så vidt angår de ubebyggede arealer, der

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

knytter sig til den bebyggelse, der ønskes ibrugtaget.

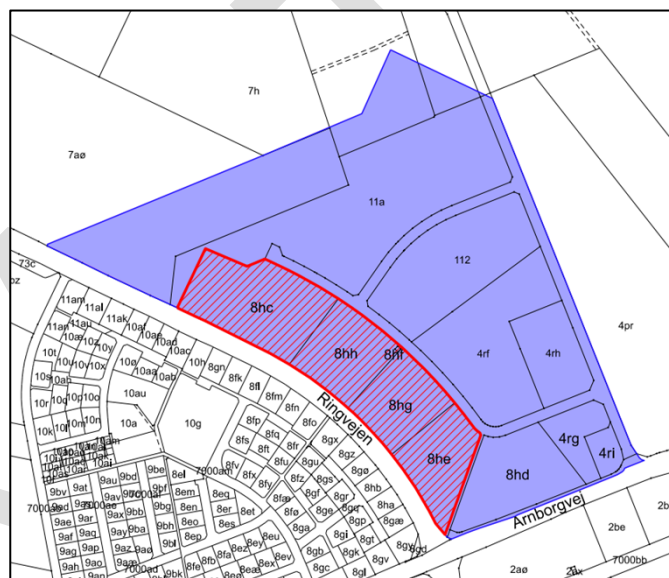
12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3, 8.4, 8.5, 8.6. for så vidt angår det antal parkeringspladser, der knytter sig til den bebyggelse, der ønskes ibrugtaget.

13. Lokalplan

13.1. Lokalplan 106, For et område til erhvervsformål og grønt formål ved Ringvejen og Arnborgvej, Skjern

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan 500 ophæves den del af lokalplan 106, der er omfattet af lokalplan 500.



Kortet viser den eksisterende lokalplan 106, der er vist med lilla farve, og den røde skravering viser den del af lokalplan 106 som ophæves, og som med den endelige vedtagelse erstattes af nærværende lokalplan 500.

14. Servitutter

14.1. Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 500 ophæves der ingen servitutter indenfor lokalplanens område.

15. Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

Planbestemmelser

Lokalplan nr. 500

For et aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

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.

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.

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.

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.

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

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 naboorientering, med mindre Byrådet skønner, at en sådan orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal orienteres.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern

Forslag til lokalplan

Foreløbig vedtaget af Ringkøbing-Skjern Kommunes Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning, den 2023.

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 2023.

Hans Østergaard
Borgmester

Jens Peter Hegelund Jensen
Kommunaldirektør

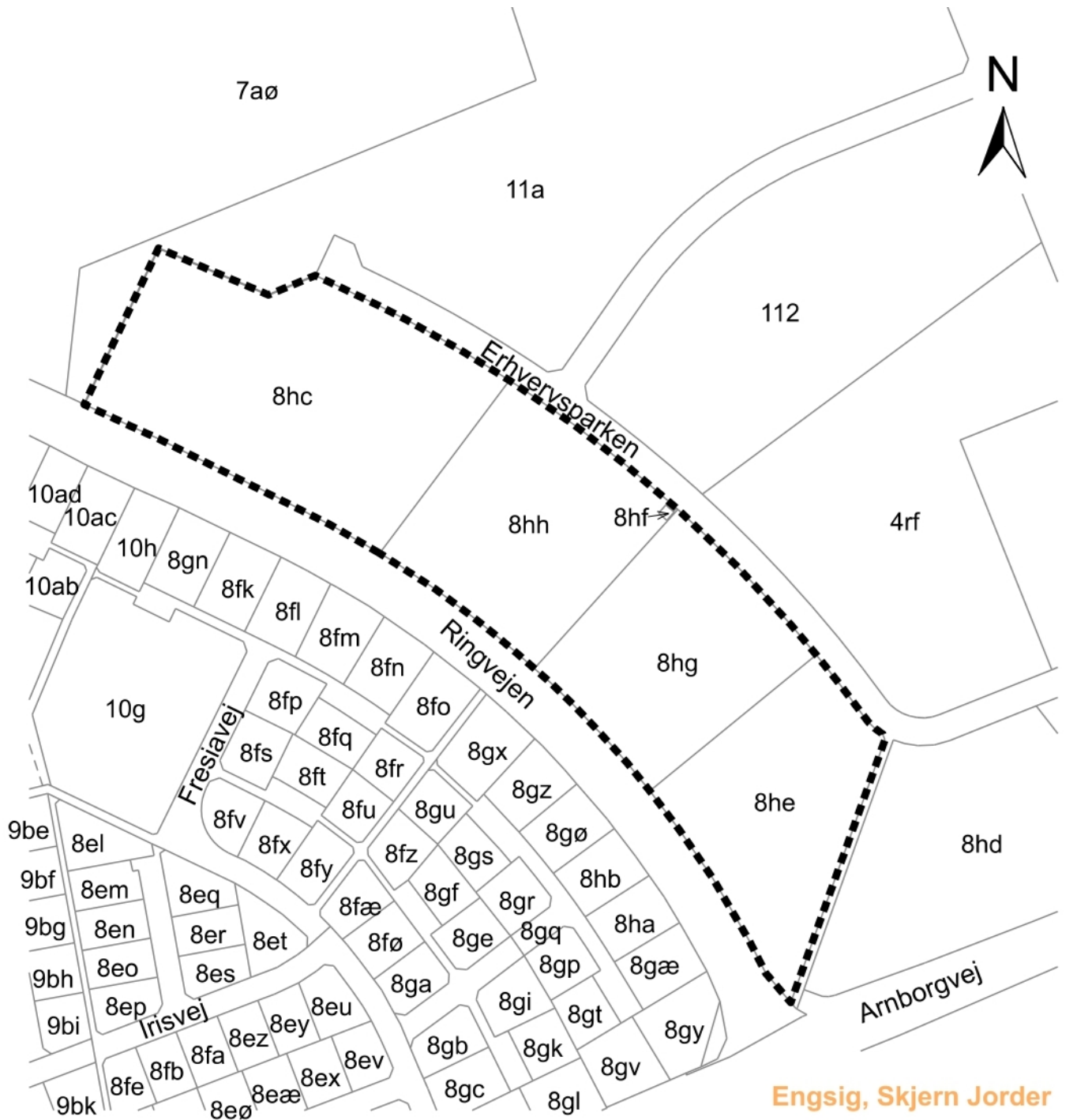
Offentlig bekendtgørelse af lokalplanen

Lokalplanen er i henhold til § 30 i Lov om planlægning offentlig bekendtgjort den 2023.
Lokalplanen er i henhold til § 54b i lov om planlægning registreret i Plandata.dk.

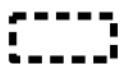
Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern



Signaturforklaring:



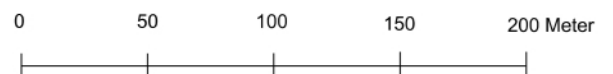
Lokalplanafgrensning



Matrikel



Optaget vej i matrikelkortet

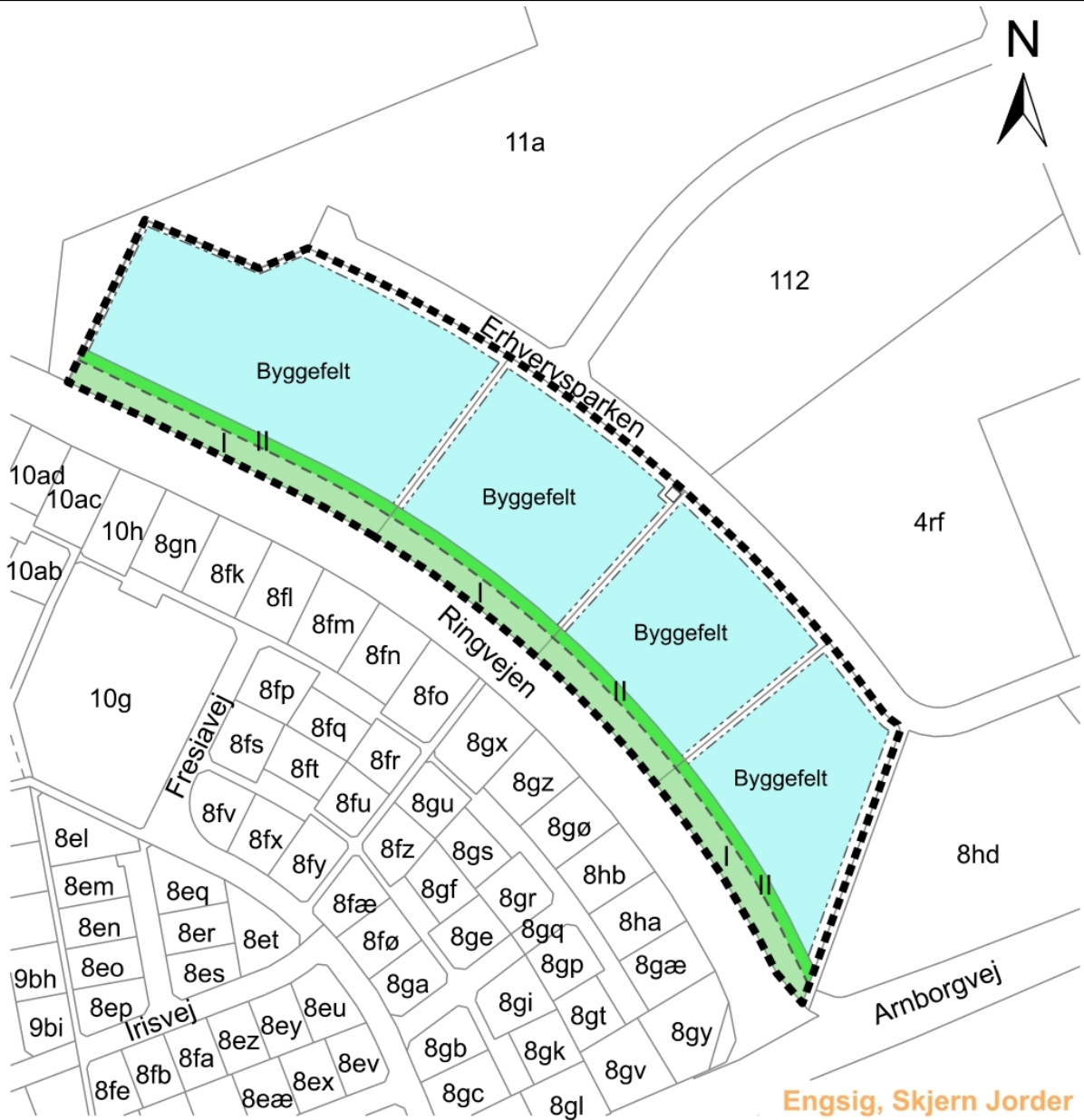


1: 3000

Arealanvendelse: Bilag 3

Lokalplan 500

For udvidelse af aflastningsområde ved Erhvervsparken, Skjern



Signaturforklaring:



Lokalplanafrænsning



Matrikel



Byggefelt

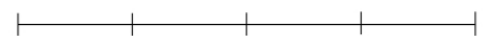


Grønt areal I* (25,00 m målt fra vejmidte)



Grønt areal II* (6,00 m målt fra slutningen af vejbyggelinjen)

0 50 100 150 200 Meter

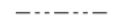


1: 3000

25,00 m bred vejbyggelinje
(målt fra vejmidte)



Byggelinje
(5,00 m fra vejskel)
(2,50 m fra naboskel)



*Grønt areal I og II, udgør tilsammen et 31,00 m br. åbent grønt bælte (målt fra vejmidte)