

Anmodning om igangsætning af planlægning for erhverv, Industrivej 2, Lem

LE34 fremsender hermed på vegne af bygherre Landia Ejendomme ApS anmodning om igangsætning af planlægning for matr. nr. 62z, 62am, 62e og del af matr. nr. 62a, alle Ø. Lem By, Sdr. Lem, samt matr. nr. 15p og del af matr. nr. 15a, alle Bækbo, Dejbjerg, beliggende Industrivej 2, 6940 Lem St. Planområdet er vist på oversigtskortet neden for og udgør et areal på ca. 8 ha. Bygherre ejer en del af området og har til hensigt at erhverve del af matr. nr. 62a, Ø. Lem By, Sdr. Lem, samt del af matr. nr. 15a, Bækbo, Dejbjerg. Der er vedlagt fuldmagter. Området ønskes planlagt til erhvervsområde, Industri.

Beskrivelse af planområdet

Planområdet ligger i den østlige del af Lem og er en del af et eksisterende erhvervsområde. Virksomheden Landia, en stålwarefabrik, som leverer produkter til bl.a. landbrug, biogas og fiskeindustrien, er placeret i den vestlige del af planområdet og ønsker at udvide mod øst, som i dag er landbrugsjord og er ikke en del af det eksisterende planlagte erhvervsområde.

Virksomhedens eksisterende bygningsmasse består af flere haller til produktion og lager, samt kontorfaciliteter med et samlet etageareal på ca. 11.300 m². Syd for bygningerne, med adgang fra Bækbovej, ligger virksomhedens parkeringsarealer. Nord for bygningerne er en oplagsplads. Varetransport sker ad Industrivej, vest for virksomhedens eksisterende bebyggelser.

I den nordlige del af planområdet gennemskærer det beskyttede vandløb, Vibkær Bæk, området. En større del af arealet er registreret som beskyttet natur (eng). Terrænet er stigende fra nord mod syd med en forskel på ca. 6 meter fra det nordvestlige hjørne af planområdet til det sydøstlige hjørne.

Mod vest grænser planområdet op til en anden produktionsvirksomhed, som også har adgang fra Industrivej. Nord for forslag til lokalplanafgrænsningen ligger et areal udlagt til erhverv og industri, dog er arealet endnu ikke bebygget. Mod øst og syd ligger det åbne land i form af dyrkede landbrugsarealer.



På oversigtskortet er forslag til lokalplanområdet vist med rød streg.

Eksisterende planlægning for området

Kommuneplan

Den vestlige del af planområdet ligger inden for kommuneplanramme [27er024 - Lem](#), der udlægger området til erhvervsformål, med mulighed for at etablere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, inkl. service og administration samt enkelte portnerboliger inden for miljøklasserne 3-5. Rammen fastsætter en maks. bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom og bestemmer, at ny bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Der kan dog tillades en større bygningshøjde, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift.

Da en del af området mod øst og syd ligger uden for kommuneplanrammen, skal der laves et kommuneplantillæg, der overfører arealet til ramme 27er024 – Lem.

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for Byvækst og byudvikling, ligger hele området inden for bynærhedszonen, hvor der kan ske byvækst. Dog ligger arealet øst for den eksisterende virksomhed også inden for særligt værdifulde jordbrugsområder, hvor der skal vises særlig tilbageholdenhed med at inddrage arealerne til ikke-jordbrugsmæssige formål. LE34 foreslår, at afgrænsningen for særligt værdifulde jordbrugsområder ændres med kommuneplantillægget, således, at planområdet ikke indgår i retningslinjen.

Omkring virksomhedens ejendom er en støjkonsekvenszone på 150 meter. Denne zone skal sikre afstand til støjfølsom anvendelse, herunder boliger. Konsekvenszonen skal udvides i et kommuneplantillæg, således der er overensstemmelse med retningslinjen for støjbelastede arealer og øvrige konsekvenszoner. Det skal samtidig sikres, at boligen, Lemvej 1 beliggende øst for virksomheden, ikke berøres af konsekvenszonen, eller at boligen sikres mod støj gennem afskærmende foranstaltninger på virksomhedens ejendom.

Eksisterende lokalplan

Den eksisterende virksomhed er omfattet af lokalplan 02.029. Arealet, der ønskes inddraget til virksomheden ligger i landzone og er ikke planlagt. Udvidelsen af virksomheden forudsætter vedtagelsen af et nyt plangrundlag, som bl.a. overfører arealerne i landzone til byzone.

Projektbeskrivelse og planmæssige emner

Vedlagt dette brev er en situationsplan, der viser et forslag til udvidelsen af virksomhedens produktion, samt forslag til omlægning af Bækbovej.

Bebyggelsens omfang

Landia Ejendomme ApS ønsker at udvide deres virksomhed med tilbygninger til deres eksisterende bygninger, da de har behov for en forbedring af logistik og produktion. Det kan være væsentligt, at bygningerne ligger i samme kote som de eksisterende, og det medfører behov for terrænregulering.

På arealet syd for virksomheden, matr. nr. 15a Bækbo, Dejbjerg, ønskes mulighed for at udvide virksomhedens administration med en udviklingsafdeling, samt evt. laboratorie.

Virksomheden ønsker mulighed for en bebyggelsesprocent på 50 med fastlagte afstande til vejmidte, skel og beskyttede natur. Virksomheden ønsker endvidere, at ny bebyggelse kan opføres med en bygningshøjde på maks. 10 meter. Dog vil højden på administrationen være maks. 8,5 meter og 2 etager med mulighed for en større højde på mindre bygningsdele. Bebyggelsesomfanget er i overensstemmelse med kommuneplanrammen 27er024 – Lem.

I planerne kan der fastlægges bestemmelser for, hvordan bebyggelsen forholder sig til kulturmiljøet langs Lemvej og Smed Hansens vej, som er udpeget som en gammel landevej. Det kan evt. være i form af beplantning langs vejen.

Beplantning og Bilag IV-arter

I dag afgrænses virksomhedens arealer mod det åbne land af et beplantningsbælte. Med udvidelsen af produktionsbygningerne er det nødvendigt at fjerne en del af læbæltet og etablere et nyt læbælte, der afskærmer de nye bygninger mod det åbne land.

Det skal tidligt i processen vurderes, om fjernelsen af en del af læbæltet kan påvirke bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Vej- og parkeringsforhold

Virksomheden har i dag vejadgang for varetransport via Industrivej, og vejadgang for de ansatte via Bækbovej. Der er mulighed for at køre omkring bygningerne med den tunge trafik.

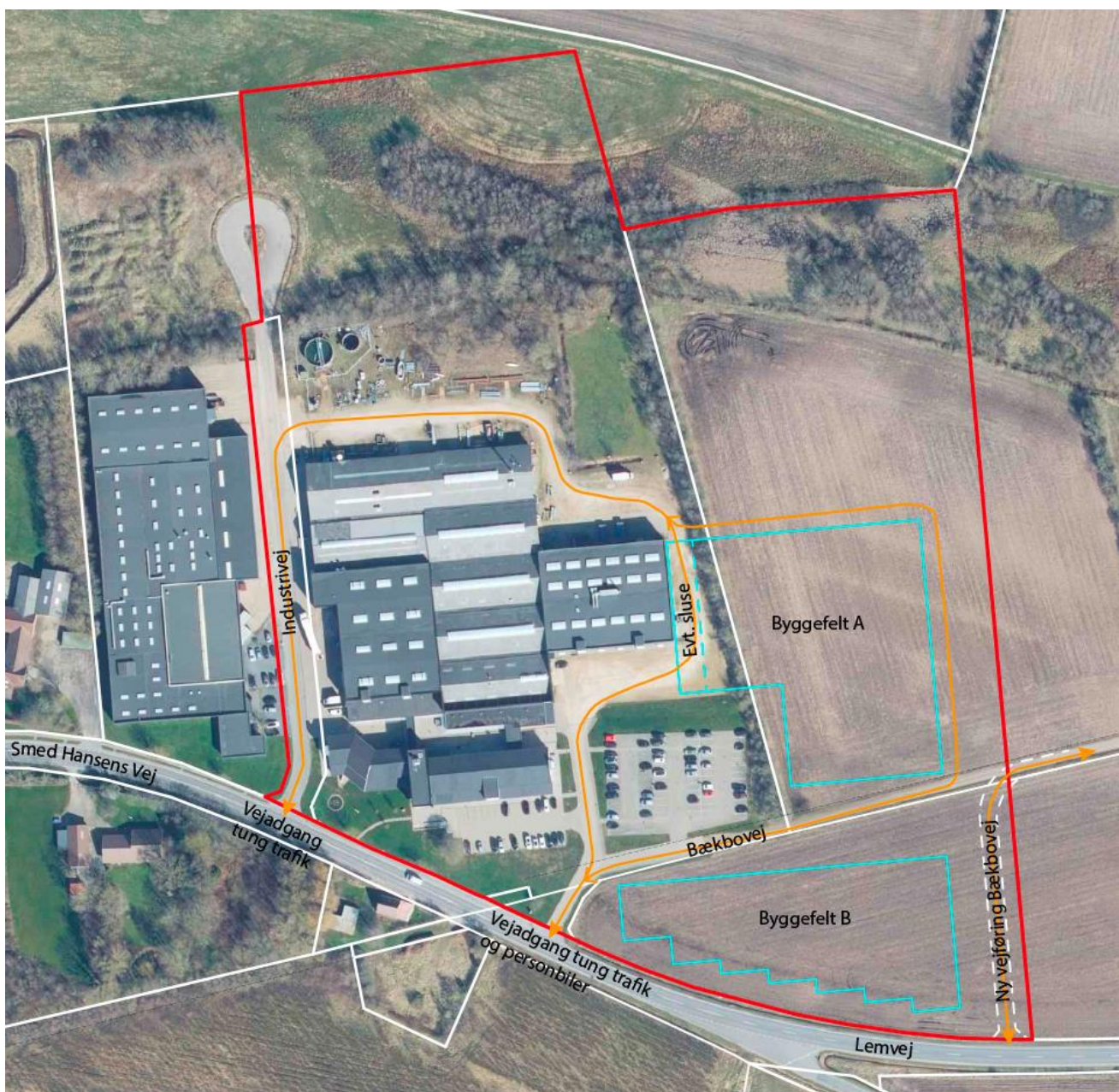
Bækbovej giver også adgang til flere boliger øst for virksomheden. Med udvidelsen af virksomheden forslås, at Bækbovej omlægges, så der etableres en ny overkørsel til Lemvej. Se nedenstående kort. Den omlagte vej skal herefter udelukkende betjene boligerne.

De eksisterende overkørsler til Lemvej/Smed Hansens Vej ønskes bibeholdt. Industrivej vil fortrinsvis betjene tung trafik, hvor den eksisterende overkørsel til Bækbovej vil betjene både personbiler (gæster og ansatte) samt tung trafik. Der ønskes fortsat mulighed for at køre rundt om bygningerne, som vist på nedenstående kort.

Der ønskes mulighed for at etablere parkering på arealet, matr. nr. 15a, syd for virksomheden i tilknytning til ny administrationsbygning, og evt. mulighed for parkering nord for virksomheden og vandløbet, Vibkær Bæk. Der etableres parkering iht. Ringkøbing-Skjern Kommunes parkeringsnorm.

Med udvidelsen af produktionen forventes en mer-trafik af varetransport. Virksomheden har i gennemsnittet 8 varetransporter til og fra virksomheden om dagen. I fremtiden forventes ca. 10 transportpr. dag. Varetransporten kommer typisk fra Ringkøbingvej via Lemvej. Se i øvrigt den vedlagte beskrivelse af trafik og vej ved Landia.

Virksomheden ønsker at udvide selve bygningsmassen, men forventer ikke at antallet af ansatte øges. I dag er der ca. 90 ansatte tilknyttet virksomheden i Lem. Udvidelsen af bygningerne vil i første omgang ske inden for byggefelt A. På sigt kan der ske en udvidelse inden for byggefelt B, som kan medføre en mindre forøgelse af antal ansatte, men da der ikke er konkrete planer for udvidelsen i byggefelt B, kendes omfanget endnu ikke.



Oversigtskortet viser forslag til omlægning af Bækbovej, samt behovet for kørsel på virksomhedens ejendom.

Håndtering af spildevand og overfladevand, samt risiko for oversvømmelse

Del af matr. 62z er fælleskloakeret og indgår i spildevandsplanen (LE10). Der er ikke planlagt ændringer af kloakeringen. Den østlige del og sydlige del af lokalplanområdet, del af matr. nr. 15a og 62a indgår ikke i spildevandsplanen, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Håndteringen af spildevand og overfladevand skal afklares i planprocessen.

Planområdet ligger inden for område, der kan blive udsat for oversvømmelse fra højtstående grundvand – iht. en [geoteknisk undersøgelse](#) ligger grundvandet, hvor bygningerne skal etableres, 1-2 meter under terræn. Det vurderes, at der kan være behov for grundvandssænkning.

Jordforurening

Inden for matr. nr. 62z er et areal kortlagt som vidensniveau 1 (V1). Arealet er bebygget, og der vil ikke ske ændret anvendelse af arealet. Det forventes derfor ikke at have betydning for planlægningen.

Hele planområdet er områdeklassificeret og jorden skal håndteres iht. jordforureningsloven.

Støj

Syd for Smed Hansens Vej ligger to boliger, Smed Hansens Vej 3 og Smed Hansens Vej 7. Smed Hansens Vej 3 forventes på sigt opkøbt af Landia Ejendomme ApS. I forbindelse med planlægningen skal der redegøres for, at boligerne ikke påvirkes af støj fra virksomheden set i forhold til virksomhedens udvidelse, jf. Miljøstyrelsens støjgrænseværdier.

Se i øvrigt afsnittet om kommuneplan vedr. konsekvenszoner ift. boligen Lemvej 1.

Arkæologi

Sydøst for planområdet ligger et kulturarvsareal. Der kan være arkæologiske fund inden for planområdet, og der bør derfor igangsættes forundersøgelser ifm. planlægningen af området.

Miljøvurdering

Der planlægges for aktiviteter på bilag 2, pkt. 10a, iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, da der er tale om en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde. Området udvides med et areal på ca. 3,5 ha.

En miljøscreening af planerne skal fastlægge, om der skal udarbejdes en miljøvurdering og hvilke emner, der skal miljøvurderes.

Med venlig hilsen



Vedlagt:

Ansøgningsskema

Fuldmagter

Situationsplan – "Landia – Visionsplan"

Trafik og vej ved Landia