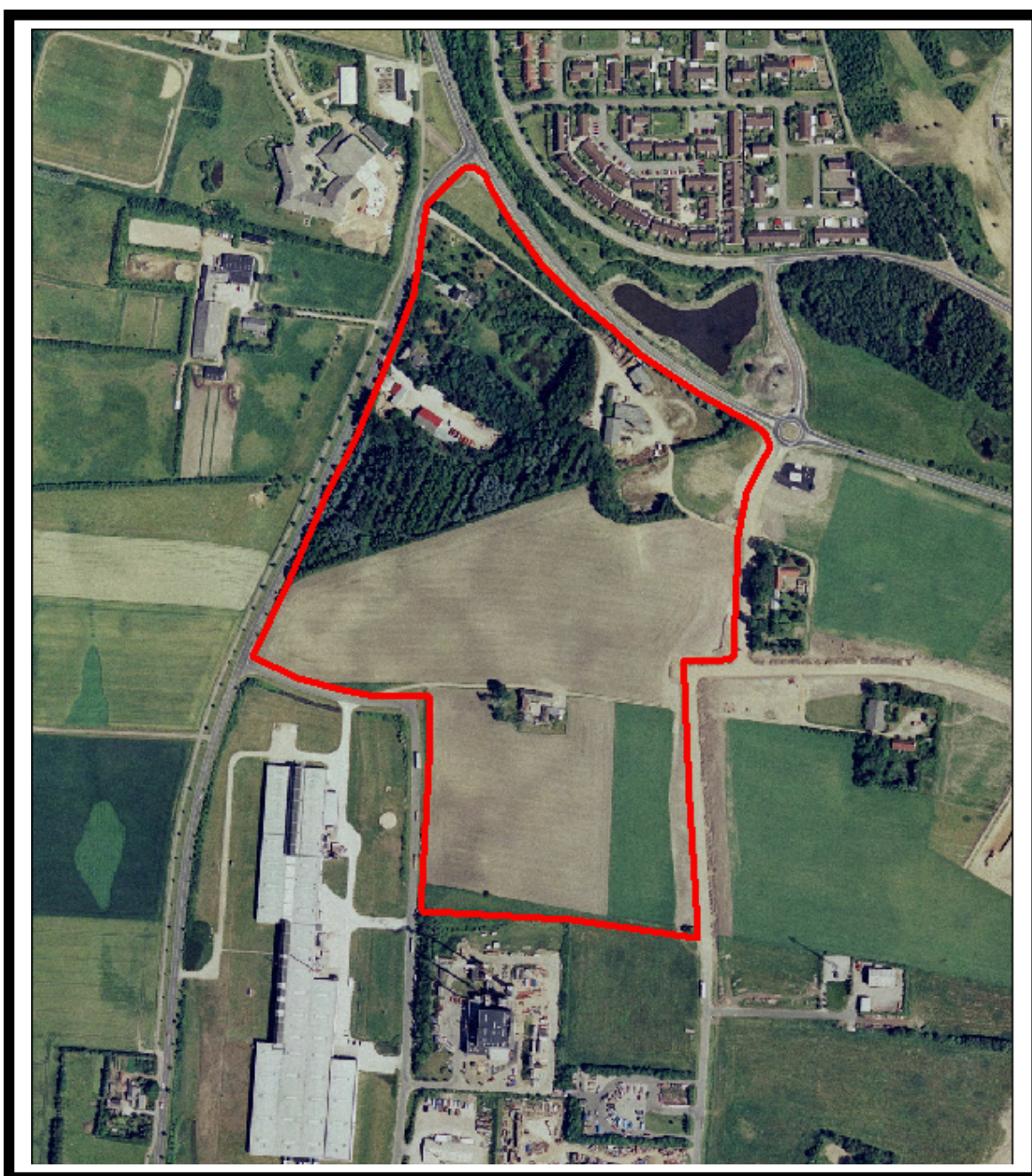




HAMMEL KOMMUNE
TEKNISK OMRÅDE
TLF.: 8762 1100

LOKALPLAN NR. 70

Erhvervsområde – Hammel syd



Beskrivelse og redegørelse til lokalplanen

Lokalplanområdets afgrænsning.....	2
Eksisterende forhold.....	2
Lokalplanens baggrund.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Miljøvurdering af planen.....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	4

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål.....	6
§ 2 Område- og zonestatus.....	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold.....	7
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	8
§ 7 Bebyggelsens udseende.....	9
§ 8 Ubebyggede arealer.....	10
§ 9 Tekniske anlæg.....	11
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	11
Vedtagelsespåtegning.....	12

Lokalplanens kortbilag:

Bilag 1: Matrikelkort med områdegrænse, mål 1:4000

Bilag 2: Delområder, mål 1:4000

Bilag 3: Principper for områdets udnyttelse

Bilag 4: Illustrationsplan

Lokalplanområdets afgrænsning

Denne lokalplan omfatter et ca. 16,2 ha stort område til erhvervsformål i det sydlige erhvervsområde i Hammel.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og øst af det eksisterende og delvist udbyggede erhvervsområde. Mod nord og vest afgrænses området af 2 indfaldsveje til Hammel, henholdsvis Hammelvej og Anbækvej.

Eksisterende forhold

Det meste af lokalplanområdet er ubebygget, der ligger nogle beboelser og 2 virksomheder, en kranservicevirksomhed, og en vognmandsforretning i den nord- og vestligste del af området. Vognmandsforretningen er placeret i en tidligere grusgrav. Et større areal indenfor lokalplanes område er tilplantet med træer.

Især den vestligste del af lokalplanområdet har et stærkt kuperet terræn, hvor det vil være vanskeligt, at opføre bebyggelse. Ligesom der her er registreret en tidligere losseplads.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes som led i et generelt udlæg af nye erhvervsparceller i Hammel, og skal give mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsformål i sammenhæng med det eksisterende erhvervsområde ved Frankrigsvej og Englandsvej.

En ansøgning om etablering af en ny virksomhed med en facadebeliggenhed mod Hammelvej, har udløst udarbejdelsen af denne lokalplan.

Lokalplanens indhold

I lokalplanen er der lagt vægt på at sikre, at den kommende udbygning af erhvervsområdet bliver sammenhængende med den øvrige bebyggelse langs Hammelvej. Der fastlægges retningslinier og bestemmelser, der kan sikre, at områdets bebyggelse og grønne arealer får en kvalitet, der spiller sammen med beliggenheden langs indfaldsvejene til Hammel.

For den enkelte virksomhed vil der blive lagt vægt på, at bygningsanlæg og friarealer får en sådan udformning at området får en god helhedsvirkning af høj kvalitet.

Området planlægges bebygget som facadebebyggelse langs Hammelvej. De virksomhedstyper, der kan opføres i lokalplanområdet er virksomheder indenfor virksomhedsklasse 1, 2 og 3, som bl.a. omfatter kontorbebyggelse.

se, lager- og engroshandelsvirksomheder, mindre fremstillingsvirksomheder og værksteder og lignende erhverv.

Miljøvurdering af planen

Der er foretaget en screening af lokalplanens område, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) i henhold til § 3 stk. 1, nr. 3 og § 4 stk. 2.

Der er registreret et affaldsdepot på matr. nr. 26 a Hammel By, Hammel.

Der er i lokalplanen ikke planlagt for bebyggelse ovenpå affaldsdepotet. Området omkring depotet er udlagt med høj beplantning. Området er i dag delvist beplantet med grantræer og forventes også i fremtiden at være beplantet. Det er også i dette område, at der er de største højdeforskelle i terrænet.

Fund og fortidsminder. Der er registreret en rundhøj, som er overpløjet i det nordøstlige hjørne af lokalplanens område.

Området bebygges ikke, men skal fortsat henligge som grønt- beplantet område.

Trafikbelastningen i området må forventes at stige.
Men da lokalplanområdet udgør en mindre del af et større næsten udbygget industriområde, vurderes den ekstra trafikbelastning ikke af udløse udarbejdelse af en miljøvurdering.

Området planlægges kun bebygget med virksomheder indenfor miljøklasserne 1, 2 og 3.

Ingen af disse faktorer vurderes alene at udløse udarbejdelsen af en miljøvurdering.

Afledningen af ledningsført overfladevand kan ske miljømæssig og afløbsteknisk forsvarlig såfremt der iagttages de i miljøscreeningen nævnte afløbsretninger og der etableres forsvarlig rensning for partikelbundet forurening.

Alternativt peges på en undersøgelse af nedsivningsforholdene.

Placeres der udelukkende virksomhedstyper indenfor klasse 1-3 i lokalplansområdet og at der i lokalplansområdet ikke foregår støjende aktiviteter i aften og nattetimerne vurderes det, at et øget støjniveau fra erhvervsaktiviteterne ikke udløser en miljøvurdering.

Miljøvurdering af planer og programmer, hvad er det?

Siden den 21. juli 2004 har kommunerne haft som opgave, at foretage en miljøvurdering af planer udarbejdet efter lov om planlægning.

En miljøvurdering har fokus på de væsentlige konsekvenser og synliggør de mulige konsekvenser, som en planlagt udvikling kan få for miljøet.

En screening (en kort indledende vurdering) afgør, om der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til loven. Kravet om screening gælder kommune- og lokalplaner.

I screeningen fastlægges det, om en plans påvirkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en miljøvurdering.

I miljøvurderingen er der en lang række forhold, som skal vurderes, såsom:

Den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv samt arkitektonisk og arkæologisk arv

Støj

Det udendørs støjniveau inden for lokalplanens område må ikke overstige et højere ækvivalent lydniveau end 60 dB(A) målt i naboskel eller skel mod tilgrænsende erhvervsområder, og udendørs i boligområderne må støjniveauet fra området ikke overstige følgende værdier:

Mandag-fredag: kl. 07.00-18 og lørdag kl. 07.00-14:
45 dB(A).

Mandag-fredag: kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00
og søn- og helligdage kl. 07.00-22.00: 40 dB(A).

Alle dage kl. 22.00-07.00: 35 dB(A).

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2004-2016	Lokalplanområdet er i overensstemmelse med den vedtagne kommuneplan og er omfattet af rammerne for erhvervsområde 01.E3. Rammerne udlægger området til erhvervsformål, såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel herunder service- og forretningsvirksomhed, samt butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter. Området vejbetjenes fra Anbækvej, Frankrigsvej og Hollandsvej. Området overføres fra landzone til byzone.
Spildevandsplan	En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg til denne.
Varmeplan	Der skal udarbejdes et tillæg til varmforsyningsplanen, der sikre at området forsynes med kollektiv varme.
Vandforsyning	Lokalplanområdet er beliggende indenfor den godkendte vandforsyningsplan og forsynes af Hammel Vandværk.
Elforsyning	Lokalplanområdet er beliggende indenfor både Hammel Elforsynings og Galten Elværks forsyningsområder.
Tilladelser fra andre myn-	Lokalplanens område er beliggende i landzone, og med lo-

digheder	kalplanens endelige vedtagelse overføres hovedparten af dette areal til byzone. Jordbrugskommissionen for Århus Amt meddeler tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.
Andet	På en del af matr. nr. 14 d og 26 a Hammel By, Hammel er tinglyst et registreret affaldsdepot, forinden dette areal evt. tages i brug til anden anvendelse skal der søges tilladelse fra Århus Amt, da arealerne er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurennet jord. Matr. nr. 14 c er kortlagt på det, der kaldes vidensniveau 1. På vidensniveau 1 ved man ikke, om arealet virkelig er forurennet, men der har foregået aktiviteter, som gør, at jorden kan være forurennet. Der kræves ligeledes her tilladelse fra Århus Amt til ændring af brugen af arealet.
Fund og fortidsminder	Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag o. lign.) skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Moesgård Museum, jf. Museumslovens § 27.

Med hjemmel i lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre et attraktiv erhvervsområde, der fremstår som en samlet erhvervspark med et pænt og præsentabelt helhedsindtryk og med et attraktivt facadeforløb mod Hammelvej,
- at området zones, således at der ikke opstår konflikter mellem virksomheder inden for området og de omkringliggende arealer med forureningsfølsom anvendelse,
- at sikre at de åbne arealer, vej- og parkeringsanlæg og opholdsarealer etableres og fremtræder i høj kvalitet og med ens belægning, belysning, træer og beplantning, så området fremtræder med et samlet harmonisk udtryk,
- at fastsætte retningslinier for erhvervsområdets udformning,
- at angive retningslinier for beplantning og ubebyggede arealer i området.

Ad. 1 I lokalplanen er der lagt vægt på at sikre, at udbygningen af området bliver sammenhængende og karakterfuldt. Der fastlægges retningslinier og bestemmelser, der kan sikre, at områdets bebyggelse og grønne arealer får en kvalitet, der spiller sammen med den synlige beliggenhed ved én af indfaldsvejene til Hammel.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter 14 **b**, 14 **c**, 14 **d**, 14 **e**, 14 **i**, 14 **k**, 14 **l**, 14 **dd**, 14 **dg**, 26 **a**, 26 **d**, 26 **e**, 27 **g**, 28 **f** og 29 **m** Hammel By, Hammel samt alle parceller, der efter den 21. februar 2005 udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag nr. 1 og 2.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i landzone. Den del af lokalplanområdet, der kan bebygges overgår med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Den resterende del forbliver i landzone, jf. kortbilag nr. 1.

Ad § 2.3 Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykning. Der kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stilles betingelser i medfør af § 4, stk. 2 og/eller stk. 3 i landbrugsloven.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 I område 1 og 2 må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv til kontorformål, liberale erhverv, mindre værksteds- og servicevirksomheder svarende til klasse 3 og lettere fremstillingserhverv og lignende.

Der må etableres virksomheder indenfor virksomheds-klasse 1, 2 og 3.

3.2 Område 3 må anvendes til erhvervsområde med virksomheder i miljøklasse 1 og 2, som f.eks. liberale erhverv, kontorer, småværksteder med butik og elektronikværksteder.

3.3 Område 4 må ikke bebygges, men skal fortsat henligge som beplantet grønt område.

3.4 Der vil i tilknytning til fremstillingserhverv kunne etableres mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

3.5 De enkelte butikker inden for lokalplanområdet må ikke have et bruttoetageareal, der overstiger 300 m².

3.6 Inden for lokalplanens områder 1 og 2 må der ikke opføres boliger. Inden for delområde 3 kan der tillades opført en bolig i tilknytning til virksomheden, når denne anvendes som bolig for indehaver, partner eller anden person med tilknytning til virksomheden.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning af parceller til bebyggelse må kun ske på grundlag af den viste udstykningsplan på kortbilag 2. Planen kan justeres inden for lokalplanens principper.

4.2 Grundene til de enkelte erhvervsbebyggelser må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der udlægges areal til følgende veje i området:

5.1 Vej A-A, Frankrigsvej forlænges i en bredde af 15 meter, med 7 meter kørebane i asfalt og henholdsvis 2½ og 5½ meter græsabat i begge sider, som den eksisterende vej.

Ad § 3 Virksomhedsklassifikation.
En målrettet zoning af erhvervsområder med adskillelse af forurenende og mindre forurenende aktiviteter kan bidrage til at fremtidssikre områderne som erhvervsområder og undgå nabo-konflikter.

Klassificeringen er fastsat med henblik på at minimere gener fra støj og ufarlige udslip af forurening (især lugt). Klassificeringen skønnes at gælde for en typisk virksomhed i den pågældende branche

De 3 virksomhedsklassers anbefalede afstand til boligområder er fra 0 til 50 meter. Der kan forekomme konkrete situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne, f.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det normale.

Ad § 4.1 Udstykning af parceller til bebyggelse skal følge udstykningsplanen på kortbilag 2 som princip.

Udstykningen kan reguleres efter et konkret projekt, hvis udstykningen holdes inden for lokalplanens mål og principper.

5.2 Vej B-B, ny vej udlægges i en bredde af 15 meter med 7 meter kørebane i asfalt og henholdsvis 2½ og 5½ meter græsrabat i begge sider. I den brede græsrabat plantes vintereg, som vist på kortbilag nr. 3.

5.3 Vej C-C udlægges i en bredde af 15 meter med 7 meter kørebane i asfalt og henholdsvis 2½ og 5½ meter græsrabat i begge sider.

5.4 Langs følgende veje pålægges byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, som vist på kortbilag nr. 3:

Hollandsvej 10 meter

Frankrigsvej 10 meter

B-B 5 meter

C-C 5 meter

Langs Anbækvej og Hammelvej pålægges byggelinjer i en afstand af 15 meter fra vejens skel mod henholdsvis øst og syd, som vist på kortbilag nr. 3.

5.5 Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Byrådet kan stille krav om større udlæg af parkeringsareal, hvis det skønnes nødvendigt for den konkrete anvendelse.

5.6 Der må principielt kun anlægges én overkørsel til hver grund. Overkørselens placering og omfang fastlægges senest ved udstedelse af byggetilladelse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområderne 1, 2 og 3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

6.2 Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter. Skorstenne kan opføres i nødvendig højde.

6.3 Delområde 4

Inden for delområde 4 må der ikke opføres bebyggelse. Området skal fremstå og vedligeholdes som grønt område.

6.4 Generelt for samtlige områder

Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Uden tilladelse kan terrænet re

guleres indtil $\pm \frac{1}{2}$ meter i forhold til det eksisterende terræn, eller i forhold til det terræn, der er reguleret i forbindelse med byggemodningen.

Terrænreguleringer nærmere end 1 meter fra skel kan dog ikke finde sted uden tilladelse.

Nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med befæstede arealer inden for de enkelte ejendomme skal tilstræbes udført ved udgravning i terræn og ikke ved påfyldning. Det skal tilstræbes at ændre mindst muligt ved det eksisterende terræn.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1 Delområde 1 har en meget synlig placering i forhold til Hammelvej, hvorfor der lægges vægt på, at bebyggelsen fremtræder med en markant og moderne arkitektur i høj standard.

7.2 Tage i området skal fremtræde som flade eller buede tage, eller med en taghældning, der ikke overstiger 30°.

7.3 Tage skal dækkes med tagmaterialer i sorte eller grå nuancer. Tage må ikke dækkes med reflekterende materialer.

Dog kan mindre tagpartier, tage på mindre bygningsdele eller mellemgange udføres i glas.

Ad. § 7.3 Selv om der ikke må anvendes reflekterende tag- og facadematerialer, tillades der brug af typer af metalpladebelægning, (f.eks. zink eller kobber) der patinerer inden for kort årrække.

7.4 Udvendige tekniske installationer f.eks. ventilationsanlæg og solcelleanlæg, skal indgå bevidst som arkitektoniske elementer i bebyggelsen.

7.5 Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal fremtræde med facader i ikke reflekterende materialer.

7.6 Lange facader skal brydes af gennemlyste vinduespartier, materialeskift eller andet, der giver variation i facaden.

7.7 Mindre bygninger skal med hensyn til materiale- og farver fremtræde i et harmonisk samspil med hovedbygninger.

Skiltning

7.8 Langs Hammelvej og Anbækvej må skilte kun udformes med henblik på at orientere og ikke virke dominerende for omgivelserne. Der må kun opsættes ét skilt

(navn- og/eller logoskilt) på facaden, der skal være fri mur omkring skiltet, så det kan ses at skiltet sidder på en facade.

Hammel Kommune kan efter ansøgning tillade, at der opsættes fælles henvisningsskilte. Hvis der er flere virksomheder på ejendommen, skal der være en samordning af navne på henvisningsskiltet.

Der må ikke opsættes skilte på tage og i beplantningsbæltet.

7.9 Inden for området må der med bygningsmyndighedens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde finde skilting og reklamering sted i det efter bygningsmyndighedens skøn sædvanlig omfang for virksomheder af den pågældende art.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal beplantes eller befæstes.

8.2 Synligt udendørs oplag samt containere må ikke forekomme. Oplag skal afskærmes bag tæt levende hegn eller fast hegn i en højde af minimum 1,8 meter.

8.3 Arealerne mellem byggelinje og vejskel langs Hammelvej og Anbækvej må ikke bruges til parkering og oplag.

8.4 På arealerne mellem byggelinje og Hammelvej skal beplantning foretages efter følgende princip:
Arealet tilsås med græs og der plantes fortrinsvis vintereg enten i en lille gruppe eller som solitær træ, evt. suppleret med grupper af lave buske. Grupperne eller træerne plantes med en afstand af ca. 15 meter, således at arealet fremtræder som et sammenhængende parkbælte med græs og spredt beplantning. Det er de enkelte grundejere, der planter, sår og vedligeholder arealerne. Hammel Kommune skal godkende beplantningsplanerne.

Ad. § 8.4 Den byggefri zone mod Hammelvej skal fremtræde som et åbent grønt område uden hegn med græsbund og enkeltstående træer, trægrupper og evt. grupper af lave buske.

Ved behandling af beplantningsplaner vil der blive lagt vægt på, at der anvendes planter, der er naturligt hjemmehørende i Østjylland.

8.5 På den enkelte ejendom skal udlægges og indrettes areal til udendørs ophold for de ansatte.

8.6 Hegning i skel må kun fremtræde som levende hegn, f.eks. hæk, eventuelt suppleret med trådhegn. Øvrige hegn indenfor lokalplanområdet må kun fremtræde som fast hegn i sort, grøn eller træets naturfarve og må ikke virke dominerende i forhold til helhedsindtrykket af området.

Hegn mod Frankrigsvej skal suppleres med allétræer, der plantes efter nærmere anvisning.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1 Ledningsanlæg. Alle kabler, herunder el-, telefon- og TV-kabler, skal fremføres som jordkabler.

§ 10 forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Lokalplanens område er undergivet landbrugspligt jf. Landbrugslovens § 2. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter Landbrugslovens § 4.

10.2 Del af matr. nr. 14 **d** og 26 **a**, samt matr. nr. 14 **c** Hammel By, Hammel er kortlagt i henhold til jordforureningsloven. Ændring af arealanvendelsen på de kortlagte arealer til alment tilgængelige områder, rekreative områder eller anden følsom anvendelse kræver Århus Amts tilladelse efter jordforureningslovens § 8, men amtet skal ikke give tilladelse ved ændring af arealerne til erhverv. Der er pligt til at anmelde enhver flytning af jord, fra de kortlagte arealer til kommunen.

§ 11 lokalplanens retsvirkninger

Ifølge planlovens § 18 må ejendomme omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan dog fortsætte som hidtil. En lokalplan medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovligt bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Efter planlovens § 19 stk. 1 kan Byrådet dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ifølge § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget fremlægges i henhold til § 24 i Lov om planlægning.

Hammel Byråd, den 23. februar 2005

Ole Brøkner
borgmester

/

Steen Eilenberg
område chef

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hammel Byråd, den 9. maj 2005

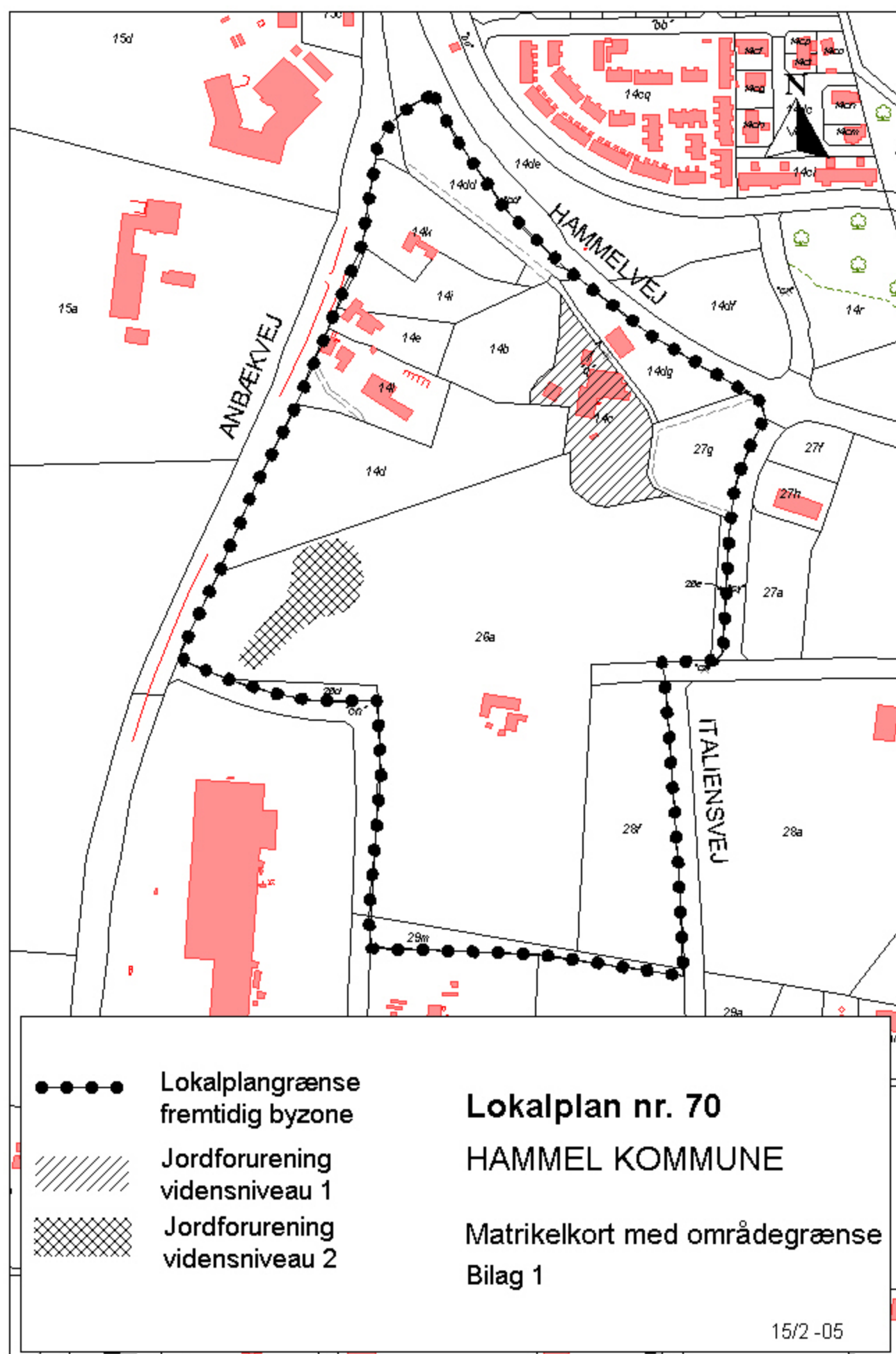


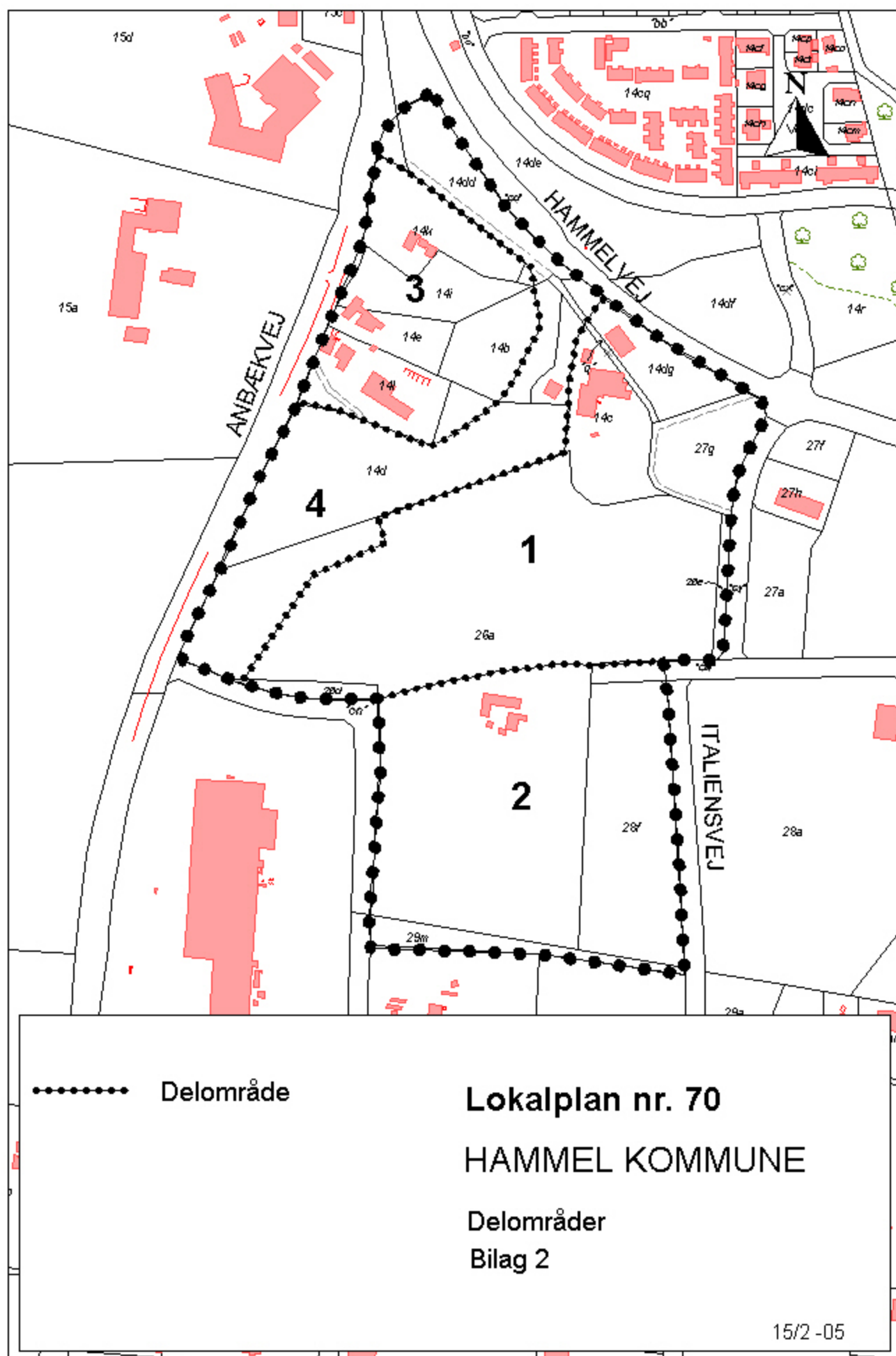
Ole Brøkner
borgmester

/



Steen Eilenberg
område chef







Lokalplan nr. 70
HAMMEL KOMMUNE
 Principper for områdets udnyttelse
 Bilag 3

