

Lokalplan nr. 353

Erhvervsområde

Hammel Syd

Incl. Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 13



Favrskov Kommune 2013 Ortofoto

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst otte uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen indberettet til PlansystemDK.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Praktiske oplysninger

Bemærkninger kan sendes til:

Favrskov Kommune
Teknik- og Kultur
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: plan@favrskov.dk

*Denne Lokalplan er udarbejdet af
Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur.*

Januar 2014

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	6
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
<i>Kommuneplanen</i>	7
Anden planlægning	8
<i>Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.</i>	9
<i>Vandforsyning</i>	9
<i>Kloakforsyning</i>	9
<i>Overfladevand</i>	9
<i>Varmeforsyning</i>	10
<i>Serviceforsyning</i>	10
<i>Jordforurening</i>	10
<i>Museumsloven</i>	10
<i>Støj fra erhverv</i>	10
<i>Miljøvurdering</i>	11
Servitutter	11
Favrskov Kommune,	
Lokalplan nr. 353	13
Lokalplanens formål	13
Lokalplanens område og zonestatus	13
Områdets anvendelse	13
Udstykning	14
Veje, stier og parkering	14
Tekniske anlæg	15
Bebyggelsens omfang og placering	15
Bebyggelsens ydre fremtræden	16
Ubebyggede arealer og beplantning	16
Miljøforhold	17
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
Ophævelse af ældre lokalplaner	17
Servitutter	18
Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	18
Kortbilag 1 - Matrikelkort	19
Kortbilag 2 - Lokalplankort	20
Bilag 3 - Servitutliste	21
Bilag 4 - Strategisk miljøvurdering	23
Bilag 5 - Virksomhedsklasser	26

Favrskov Kommune,	
Kommuneplantillæg nr. 6	27
Kommuneplantillæggets retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	27
Eksisterende rammer i Kommuneplanen	28
Eksisterende rammebestemmelser	29
Fremtidige rammer i Kommuneplanen	30
Fremtidige rammebestemmelser	31



Udvidelse af Danlind



Ubebygget grund

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER



Lokalplan nr. 58 - områdeafgrænsning

Lokalplanen omfatter et område, der mod syd afgrænses af Viborgvej og mod nord af Engelsvej i Hammel.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af et større erhvervsområde beliggende mellem Hammelvej og Viborgvej. Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 58.

Det samlede erhvervsområde er delvist udbygget med forskellige typer virksomheder, bl.a. møbelfabrik, fjernvarmewærk, genbrugsstation, samt en række større og mindre virksomheder, herunder produktionsvirksomheder.

Erhvervsområdet er i de eksisterende lokalplaner zoneret. Gennem en zoning af området sikres omkringliggende områder mod miljøgener, idet yderzonen forbeholdes virksomheder med uvæsentlig eller ingen miljøbelastning af omgivelserne. Området skal friholdes for boliger samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik.

Området, som denne lokalplan omfatter, består af et samlet areal på ca. 9,7 ha. Indenfor området ligger tre større erhvervsbyggerier, en benzinstation, en beboelsesejendom, et klubhus for en motorcykelklub samt to grønne områder med beskyttede vådområder, regnvandsbassiner samt en større ubebygget grund.



Ubebyggede grund nærmest Skanderborgvej

Den ubebyggede grund, ligger umiddelbart bag ved broen/dæmningen over Viborgvej (Skanderborgvej). Mellem Skanderborgvej og den ubebyggede grund er der en højdeforskel på ca. 7 meter. Grunden er aldrig blevet bebygget. Med denne lokalplan åbnes der mulighed for, at grunden kan anvendes til både erhvervsformål og idrætsanlæg eller lignende fritidsaktiviteter.

I et bælte regnet fra henholdsvis 30 meter fra Viborgvejs nordskel og 17,5 meter regnet fra Viborgvejs vejmidte, kan der etableres parkeringspladser til brug for virksomhedernes kunder og ansatte. Såfremt der etableres parkeringspladser indenfor zonen, skal der plantes en lav hæk rundt om pladsen. Bæltet må ikke benyttes til oplag og byggeri under nogen former. Arealet kan herudover tilsås med græs, hvor der kan plantes enkeltstående træer og buske. I stedet for græs kan plantedækket udgøres af lave, lysåbne plantearter af hjemmehørende danske planer. Beplantningen omkring de to regnvandsbassiner er meget tæt.

På sydsiden af Viborgvej har Vejdirektoratet opsat en støjskærm, som skal afhjælpe vejstøj for boligbebyggelsen i Anbæk.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Denne lokalplan er således igangsat for at give en eksisterende virksomhed, Danlind, mulighed for at udvide virksomheden i området mod vest, og i den forbindelse, sikre en samlet disponering af området med bl.a. tilstrækkeligt areal til parkering og forsinkelsesbassiner.

Virksomheden er mod henholdsvis øst og vest omgivet af to grønne områder, med hver sit regnvandsbassin. Den eneste mulighed for at udvide virksomheden er en udbygning mod vest, fordi regnvandsbassinet her er placeret parallelt med Viborgvej (øst - vest), i modsætning til det andet regnvandsbassin, der er placeret i hele grunden længde (nord - syd). Denne ejendom indehol-

der desuden et klubhus, som skal fjernes for at kunne rumme udvidelsen af virksomheden.

Lokalplanen åbner mulighed for at der udstykkes en ny grund til etablering af klubhuset i områdets østlige del.

De ønskede udvidelser kan ikke lade sig gøre indenfor den eksisterende lokalplans rammer.

Der udarbejdes kun ny lokalplan for virksomhederne langs Viborgvej, rute 26, den øvrige del af erhvervsområdet, omfattet af lokalplanerne nr. 58 og 70, ændres ikke med denne lokalplan.



Englandsvej 12



Englandsvej 2

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen er der lagt vægt på at sikre, at den kommende udbygning af erhvervsområdet bliver sammenhængende med den øvrige bebyggelse langs Viborgvej.

Der fastlægges retningslinjer og bestemmelser, som kan sikre, at områdets bebyggelse og grønne arealer får en kvalitet, der spiller sammen med beliggenheden langs én af 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.

Bebyggelse må maksimalt opføres i to etager, højden må ikke overstige 10 meter og bebyggelsesprocenten fastsættes til 50. Dog kan enkelte bygninger, såsom siloer med et bebygget areal på max. 50 m² kan opføres i indtil 25 meters højde.

Såfremt der etableres parkeringsplads indenfor zonen, er der i lokalplanen indarbejdet krav om, at der skal plantes en lav hæk omkring pladsen.

Bæltet må ikke benyttes til oplag og byggeri under nogen former. Lokalplanen fastsætter retningslinjer for beplantningen af dette bælte. Med Vejdirektoratets etablering af støjskærm på Viborgvejs sydside, er det endnu vigtigere, at vejbyggelinjen på vejens nordside fremtræder sammenhængende, åben og grøn, for at skabe mere volumen.

Langs Englandsvej er der pålagt en byggelinje på 10 meter, der ligeledes ikke må bebygges.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 3.ER.3 i Kommuneplan 13 og er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i rammeområdet, for så vidt angår bygningshøjder. Der er således udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 6 hvor rammebestemmelserne er udvidet med følgende: "at enkelte bygninger, såsom siloer med et bebygget areal på max. 50 m² kan opføres i indtil 35 meters højde."

Der er Rammeområdet er udlagt til erhvervsformål, hvor mindste tilladte miljøklasse er 2 og højst tilladte miljøklasse er 5. Det betyder, at virksomheder

og anlæg, alt efter miljøklasse, skal placeres mellem 20 og 150 meter væk fra boliger.

Anden planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Ifølge Kommuneplan 13 ligger lokalplanområdet i et område med særlige drikkevandsinteresser.



Kortbilag der viser beliggenheden af de internationale naturbeskyttelsesområder.

Da lokalplanområdet ligger oven på et område med særlige drikkevandsinteresser indgår bl.a. følgende virkemidler til beskyttelse af grundvandet:

- Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at "Veje og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området."
- Lokalplanen indeholder krav om tilslutning til kollektive forsyningsanlæg og at spildevand fra området skal ledes til renseanlæg.
- Favrskov Kommune vil i forbindelse med salg af grunde i området betinge skødet på de enkelte parceller, at der ikke må anvendes pesticider. Ved overdragelse af fælles friarealer og private fællesveje og stier til grundejerforening, vil der tilsvarende blive sikret forbud mod brug af pesticider på disse arealer.

Natur og landskab

Inden for området findes to mindre søer, regnvandsbassiner, der er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.



Englandsvej 10

Der vil som udgangspunkt ikke ske ændringer i den ene søs tilstand med vedtagelse af lokalplanen. I det område der bliver inddraget til erhvervsformål, vil der ske en mindre ændring, idet en "lille kanal" i søens nordlige del søges afsnørret, for at få et regulært areal til rådighed ved udvidelse af virksomheden.

Denne afsnøring vurderes at have en vis biologisk værdi, da der evt. kan etableres en erstatningsafsnøring mod vest og ikke blot en udvidelse af søens areal, idet den kan indrettes med en lavere vanddybde og dermed en anden vegetation.

Ændringen kræver dispensation i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Det forudsættes, at denne dispensation kan meddeles.

Der er foreløbigt registreret ca. 2 meter mosevegetation omkring søen, men Favrskov Kommune skal foretage en grundigere registrering, før der kan foretages konkret sagsbehandling.

Internationale naturbeskyttelsesområder

De internationale naturbeskyttelsesområder er en samlebetegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder. For habitatområder og fuglebeskyttelsesområder benyttes ofte fællesbetegnelsen Natura 2000-områder.

I Favrskov Kommune ligger kun et internationalt naturbeskyttelsesområde – habitatområdet nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov. Dette område ligger på kommunegrænsen til Randers Kommune.



Englandsvej, grønt område med regnvandsbassin og fredskov

Favrskov Kommune skal sikre, at planer eller projekter, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter i kumulation, kan have en negativ påvirkning på de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for at bevare.

Kravet om konsekvensvurdering gælder både for planer og projekter, der ligger indenfor et Natura 2000-område, og for planer og projekter der ligger geografisk placeret uden for et udpeget område. Afgørende er, om planen eller projektet væsentligt påvirker de udpegede arter eller naturtyper indenfor området.

Ofte vurderer man, hvilken indflydelse, der er på det nærmeste beliggende Natura 2000-område. Ofte vil der ikke være tale om en indflydelse af betydning, hvis f.eks. en lokalplan ligger flere kilometer fra et Natura 2000 område.

I en lokalplan vurderes de fysiske placeringer i forhold til en eventuel påvirkning af Natura 2000 områder.

Påvirkning fra afvanding af et lokalplanlagt område til nedstrøms beliggende Natura 2000 områder bliver vurderet i forbindelse med nødvendige udledningstilladelser og godkendelser i henhold til sektorlovgivningen, og ikke i forbindelse med lokalplanlægningen.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen ligger udenfor internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 229 Bjerre Skov og Haslund Skov, nr. 232 Lillering Skov, Stjæær Skov, Tåstrup Sø og Tåstrup Mose, nr. 45 Gudenå og Gjærn Bakker samt nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk vurderes at være ca. 8 km til Gjærn, 12 km til Lillering Skov og 18 km til Bjerre Skov.

En eventuel påvirkning af udpegningsgrundlagets arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde vurderes, at være uvæsentlig eller af underordnet betydning, dels pga. lokalplanens indhold og dels pga. stor afstand fra lokalplansområdet til det nærmeste naturbeskyttelsesområde.

Generel beskyttelse af visse arter

Kommunen har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har ikke kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Der er heller ikke fundet potentielle levesteder for disse arter indenfor lokalplanområdet. På baggrund heraf vurderes det at lokalplanen ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af de beskyttede arter og deres levesteder.

Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.

Den del af lokalplan nr. 58, der omfattes af denne lokalplan, aflyses, når lokalplan 353 vedtages endeligt.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Hammel Vandværk.

Kloakforsyning

Området er separatkloakeret, og spildevand afledes til spildevandssystemet med afledning til Hammel Renseanlæg, mens overfladevandet afledes til

regnvandssystemet med afledning via lokale regnvandsbassiner til vandløb.

Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning.

Serviceforsyning

Indkøbsmuligheder er den nærliggende tankstation med tilhørende kiosk og Hammel by i øvrigt.

Jordforurening

I området omfattet af lokalplanen er der efter lov om forurennet jord pr. 20. januar 2014 kortlagt én ejendom (Englandsvej 12) på vidensniveau 1. Bygge- og anlægsarbejder eller etablering af bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område eller alment tilgængeligt område på de kortlagte arealer kræver tilladelse efter § 8 i lov om forurennet jord.

Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses.

Ejendommen Englandsvej 12 og ejendommene i lokalplanområdet vest for Englandsvej 12 er omfattet af områdeklassificeringen, dvs. arealer, der kan være lettere forurenede.

Museumsloven

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden forudgående orientering af museumsmyndighederne, jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området vil ikke være undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Støj fra erhverv

Lokalplanen regulerer, at der ikke kan etableres virksomheder, der påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger fastlagte grænseværdier. Disse grænseværdier fastsættes for lokalplanområdet og for naboområderne, afhængig af disse områders planlagte og eksisterende anvendelse.

Lokalplanområdet grænser op til eksisterende erhvervsområde inden for miljøklasse 4 - 5.

Nærmeste eksisterende boligområde er Anbæk, som ligger umiddelbart syd for Viborgvej. Vejdirektoratet har som afskærmning mod Viborgvej inden for de seneste år etableret en støjskærm. Det vurderes, at denne støjskærm også vil have en effekt i forhold til erhvervsvirksomhederne.

Nærmeste fremtidige boligområde er beliggende inden for en afstand af ca. 500 meter, når de næste etaper af Vadstedområdet påbegyndes.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det delområde, hvori den ligger, og i naboom-

råderne i og uden for lokalplanområdet målt i dB(A). Eventuelle grænseværdier i forhold til det åbne land fastsættes i hvert enkelt tilfælde.

Områdetype	Mandag-fredag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed	60 dB	60 dB	60 dB
3. Område med blandet bolig- og erhvervsbyggeri, centerområde	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområde	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben-lav bebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

Tabel med Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

SERVITUTTER

Servitutredegørelse, se bilag 3.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at udlægge området til industri- og erhvervsformål samt visse fritidsformål,

at fastlægge rammer for områdets ydre fremtræden - såvel bygninger som ubebyggede arealer,

at området gennem bestemmelser om beplantningsforhold fremtræder med et helhedspræg,

at sikre areal til regnvandsbassiner i området.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre:

1af, 1ag, 1bø, 1ca, 1cb, 1ce, 1cg, 1cp, Anbæk, Hammel samt del af 20m, 22f og 23e Voldby By, Voldby, samt alle parceller der efter den 16. januar 2014 udstykkes herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, lokalplankortet.

2.3

Området opdeles i delområderne I, II og III.

2.4

Lokalplanen er beliggende i byzone og skal forblive som sådan.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanen opdeles i tre delområder:

Delområde I - industri- og erhvervsområde

Delområdet må kun anvendes til virksomheder indenfor miljøklasse 4 og 5, som er medtaget på virksomhedslisten. Se bilag 5 bagest i lokalplanen.

Delområde II - Offentligt formål

Delområdet udlægges til offentligt formål, grønt områder med bl.a. regnvandsbassin og fredskov.

Delområde III - erhvervs og fritidsområde

Delområdet må kun anvendes til erhverv, indenfor miljøklasse 1 til 4 samt fritidsformål. Anvendelsen til fritidsformål omfatter f.eks. støjende og ikke-besøgsintensive aktiviteter, der med fordel kan placeres i et erhvervsområde, uden genevirkninger for virksomhederne.

3.2

Der kan i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler tillades etableret mindre butikker til salg af egne produkter. I tilknytning til tankstationer, der ligger uden for bymidter og bydelscentre, kan der udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

3.3

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

3.4

Favrskov Kommune kan tillade at andre virksomheder kan etablere sig i området. Det forudsætter, at virksomhederne efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med de i listen nævnte virksomheder, se bilag 5.

3.5

Inden for området må der endvidere opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

3.6

Der må ikke opføres eller indrettes boliger indenfor lokalplanens område.

§4

UDSTYKNING

4.1

Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 2.000 m².

§5

VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Veje og parkeringsarealer skal udføres med tæt belægning og tilstrækkeligt sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området.

5.2

Der reserveres areal til en ny vejadgang i delområde III. Vejen udlægges i en bredde af 12 meter, med 7 meter kørebane i asfalt og 2,5 meter græsabat i begge sider.

5.3

Inden for hver enkelt ejendom skal der som minimum anlægges parkeringspladser efter følgende regler:

1 p-plads pr. 100 m² produktionshal, lagerhal eller lignende,

1 p-plads pr 50 m² etageareal til administrative formål eller lignende.

5.4

Byrådet kan i særlige tilfælde, ved konkret vurdering, fravige kravet om 1 p-plads pr. 100 m² produktionshal og lagerhal.

5.5

I et bælte regnet fra henholdsvis 30 meter fra Viborgvejs nordskel og 17,5 meter regnet fra Viborgvejs vejmidte, kan der etableres parkering til brug for virksomhedernes kunder og ansatte.

Hvis der etableres parkering skal denne afskærmes mod Viborgvej med en beplantning, bestående af bøgepur, som skal holdes under 1,2 meter i højden.

§6

TEKNISKE ANLÆG

6.1

Alle former for data- og el-ledninger, herunder til vej og stibelysning skal fremføres som jordkabler.

6.2

Områdets tekniske forsyning sker på de til enhver tid gældende leveringsbetingelser fra de pågældende selskaber.

6.3

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

6.4

Området er separatkloakeret, og spildevand afledes til spildevandssystemet med afledning til Hammel Renseanlæg, mens overfladevandet afledes til regnvandssystemet med afledning via lokale regnvandsbassiner til vandløb.

Der er placeret forsyningsejede kloakledninger i området i dag. Der må ikke bygges oven på disse, og der skal generelt sikres en beskyttelseszone i en afstand på 2 m på hver side af kloakledningerne.

Der er to regnvandsbassiner i området, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Disse bibeholdes som udgangspunkt. Dog kan der, under forudsætning af tilladelse fra miljømyndigheden, ændres på tilløbet til regnvandsbassinet beliggende i den vestlige del af området.

6.5

Der må ikke etableres tagvindmøller eller minimøller.

6.6

Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi på bebyggelsens tag eller facade. Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi skal dette integreres i facaden og tagfladen.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1

Ny bebyggelse skal placeres indenfor delområde I og III. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

7.2

Bebyggelse må opføres i max. to etager og bygningshøjden må ikke overstige 10 meter. Enkelte bygninger, såsom siloer med et bebygget

areal på max. 50 m² kan opføres i indtil 25 meters højde.

7.3

Langs Englandsvej pålægges en byggelinje på 10 m fra vejskel, langs Viborgvej pålægges en byggelinje på 30 meter fra vejens nordskel, indenfor byggelinjerne må der ikke placeres nogen form for bebyggelse.

7.4

Bygningsfacader mod Englandsvej og Viborgvej, skal udformes med sammenhængende facadekarakter. Bygninger skal fremstå som arkitektoniske og materialemæssige helheder, gerne med en varieret og nutidig arkitektur. Facadelængden skal så vidt muligt brydes, så der dannes en helhed med bygningens samlede højde og dens proportioner.

§8

BEBYGGELSENS UDSEENDE

For delområde I og III gælder:

8.1

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige facader. Ved opsætning af solenergianlæg på flade tage skal disse dog placeres mindst 1,5 m fra facaden for at fremstå mindst synlige i forhold til omgivelserne. Stativer til fastgørelse og montering af anlægget skal være sorte eller mørkegrå.

8.2

På grunde langs Englandsvej må skilte kun udformes med henblik på at orientere, og ikke virke dominerende for omgivelserne. På bygningernes facade kan der opsættes skilte med virksomhedens navn og bomærke. Facadeskiltenes størrelse må ikke overstige højden på bebyggelsen.

Skiltningen skal have relation til virksomheden og der må ikke reklameres for andre firmaers mærkevarer

Der må ikke opsættes skilte på tage og i beplantningsbæltet.

8.3

Udendørs oplag skal placeres inden for tæt hegnede arealer på fast befæstet bund. Hegningen skal indgå i en helhed med byggeriet og de omgivende omgivelser.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

9.1

Bæltet mellem byggelinjerne langs Viborgvej skal være tilsået med græs og beplantet med enkeltstående træer og buske. I stedet for græs kan plantedækket udgøres af lave, lysåbne plantearter af hjemmehørende danske planter, herunder én- og flerårige urter som de, der er naturligt forekommende på overdrev eller enge, der afgræsses eller højst slås

nogle få gange årligt.

Bæltet må ikke benyttes til oplag og byggeri under nogen former, dog kan der jf. § 5 etableres parkeringspladser, som skal afskærmes mod Viborgvej med beplantning.

9.2

Der må ikke uden tilladelse fra Favrskov Kommune foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det byggemodnende terræn på den enkelte grund. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Terrænreguleringer skal så vidt muligt udformes som naturlige skråninger.

9.3

Delområde II er omfattet af bestemmelserne for fredskov, hvor beplantningen ikke må fjernes, men skal vedligeholdes, eventuelt udtyndes og efterplantes.

9.4 Alle hegn i skel mod naboparcel, vej- og sti samt mod fælles friarealer skal etableres som levende hegn. Hegn mod vej- og sti og fælles friarealer skal placeres 0,3 meter inde på parcellen. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn med en max. højde på 1,8 m.

§10

MILJØFORHOLD VED OSD OMRÅDER

10.1

Ved etablering af bebyggelse skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger Miljølovgivningens vejledende grænseværdier.

10.2

Veje og fælles friarealer udformes og vedligeholdes under hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

10.3

Bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning, og spildevand ledes til renseanlæg under hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

§11

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1

Før ny bebyggelse kan tages i brug skal den tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§12

OPHÆVELSE AF ÆLDRE LOKALPLANER

12.1

Med vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 353 bortfalder den del af Lokalplan nr. 58 "Erhvervsområde i Hammel Syd", indenfor lokalplanområdet afgrænsning.

SERVITUTTER

§13

13.1

Oversigt over gældende servitutter fremgår af Bilag 3 Servitutredegerelse.

§14

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

14.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

14.4

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

§15

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 24 i Lov om planlægning således foreløbig vedtaget af Farvskov Byråd den 29. april 2014.

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Forslag:

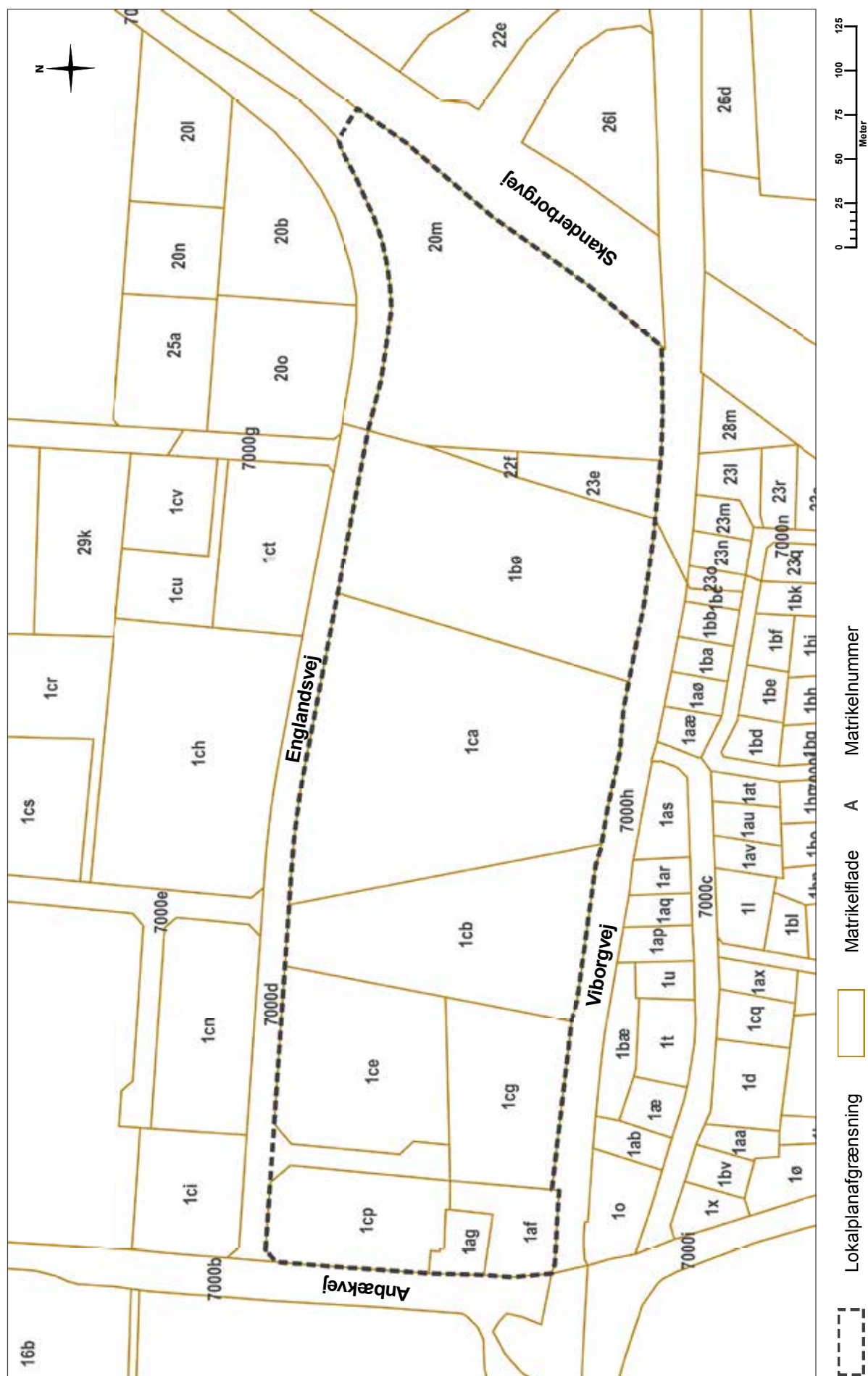
Lokalplanen er offentliggjort som forslag i perioden fra den 1. maj - 26. juni 2014.

Endelig vedtaget:

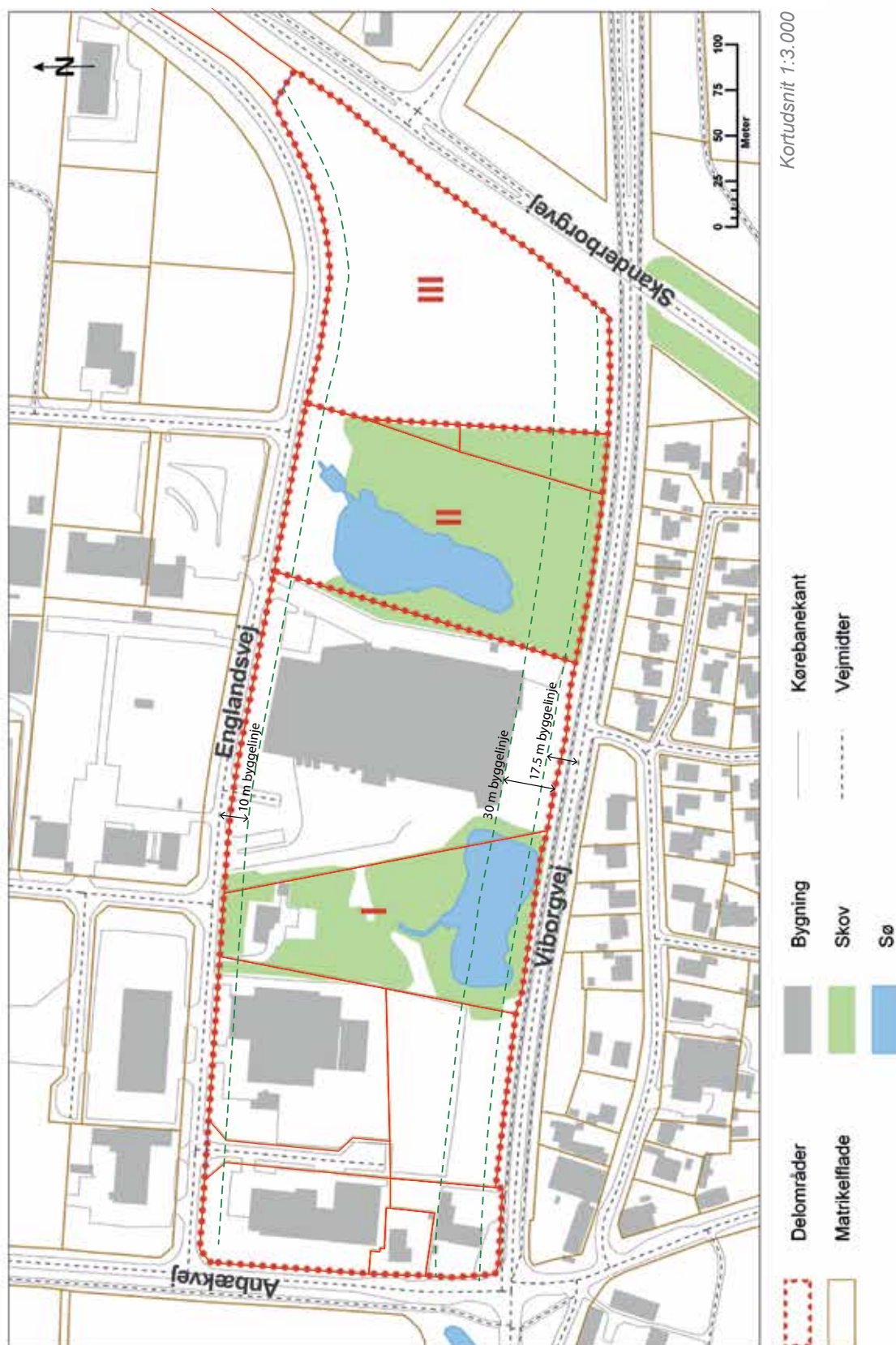
Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 2. september 2014.

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

EJERLAV: ANBÆK, HAMMEL & VOLDBY BY, VOLDBY



KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT



Kortudsnit 1:3.000

BILAG 3 - SERVITUTLISTE

MATR. NR. 1CP, ANBÆK, HAMMEL

Nr.	Dato	Akt nr.	Tielt	Bemærkninger
1				Der findes ingen servitutter på ejendommen

MATR. NR. 1AG, ANBÆK, HAMMEL

2	05.05.1949		Dok om grøft mv	Akt findes ikke
3	25.08.1959	65_AA_3	Dok om adgangsbegrænsning	Intet dokument

MATR. NR. 1AF, ANBÆK, HAMMEL

4	16.10.1954	65_AA_1	Dok om oversigt	Højdebegrænsning på 1 meter på servitut-areal mod hhv. Anbækvej og Viborgvej.
5	28.03.1956	65_AA_1	Dok om byggelinjer	Vejbyggelinje på 17 meter fra Viborgvejs vejmidte.
6	25.08.1959	65_AA_1	Dok om adgangsbegrænsning	Dokumentet ikke tilgængeligt via tinglysnin-gen.
7	16.01.1970	65_AA_8	Dok om forsynings-/afløbsledning	Kloakledning med brønde nedgravet som vist på kortrids.
8	26.02.1973		Dok om tankanlæg	Akt findes ikke
9	12.04.1989		Dok om byggelinjer	Akt findes ikke
10	03.03.1995		Dok om byggelinjer	Akt findes ikke

MATR. NR. 1CE, ANBÆK, HAMMEL

11	28.05.1976	65_R_526	Byplanvedtægt nr. 5	Byplanvedtægten skal aflyses
----	------------	----------	---------------------	------------------------------

MATR. NR. 1CG, ANBÆK, HAMMEL

12	07.07.1908	65_AA_1	Dok om vandstand i dam	Dokument findes ikke
13	28.03.1956	65_AA_1	Dok om byggelinjer	Vejbyggelinje på 17,5 meter fra Viborgvejs vejmidte.
14	25.08.1959	65_AA_3	Dok om adgangsbegrænsning	Dokumentet ikke tilgængeligt via tinglysnin-gen.
15	22.11.1973	65_AC_146	Dok om byggelinje	Sikring af en udvidelse og forlægning af hovedlandevejen - Viborgvej
16	14.11.1977	65_AA_8	Dok om hegn	Vedrører ikke lokalplanområdet

MATR. NR. 1CB OG 1 BØ ANBÆK, HAMMEL

17	08.05.1888	65_R_526	Dok om forsynings-/afløbsledning	Dokumentet findes ikke
18	07.07.1908	65_AA_1	Dok om vandstand i dam	Dokument findes ikke
19	28.03.1953	65_AA_1	Dok om byggelinjer	Dokument findes ikke
20	26.06.1956	65_AA_2	Dok om byggelinjer	Vejbyggelinje på 17,5 meter fra Viborgvejs vejmidte
21	25.08.1959	65_AA_3	Dok om adgangsbegrænsning	Dokumentet ikke tilgængeligt via tinglysnin-gen
22	25.08.1959	65_AA_1	Dok om adgangsbegrænsning mv.	Dokumentet ikke tilgængeligt via tinglysnin-gen
23	22.11.1973	65_AE_560	Dok om byggelinjer	Sikring af en udvidelse og forlægning af hovedlandevejen - Viborgvej
24	14.11.1977	65_AA_8	Dok om hegn	Vedrører ikke lokalplanområdet
25	06.12.1977	65_AB_453	Dok om forsynings-/afløbsledning	Det er forbudt uden forudgående godken-delse at bygge, beplante eller ændre ter-rænet i et bælte over ledningen

33	28.03.1956	65_AA_1	Dok om byggelinjer	
34	25.08.1959	65_AA_1	Dok om adgangsbe- grænsning mv	Fremgår ikke af dokumentet hvad ad- gangsbe- grænsningerne går ud på.
35	22.11.1973	65_AC_146	Dok om byggelinjer mv	Sikring af en udvidelse og forlægning af hovedlande- vejen - Viborgvej
36	14.11.1977	65_AA_8	Dok om hegn, hegnsmur mv	Vedrører ikke lokalplanområdet
37	06.12.1977	65_AB_453	Dok om forsynings-/af- løbs- ledninger mv	Det er forbudt uden forudgående god- kendelse at bygge, beplante eller ændre terrænet i et bælte over ledningen
38	22.09.1995	65_R_526	Jordkabler og transfor- mer- station	ret til at anbringe jordkabler med spændin- ger til og med 20 kV, samt transfor- mersta- tion med et grundareal på højst 5 m ²

Tinglyste tilstandsservitutter skal kun ændres eller aflyses i det omfang, de er uforenelige med bestemmelserne i denne lokalplan.

BILAG 4 - STRATEGISK MILJØVURDERING

Grundvand/drikkevand Indsatskortlægning, borer, vandforsyning	Miljø					
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Forsyning					
Luft Emissioner og lugt	Miljø		X			Virksomheden øger produktionen
Støj og vibrationer	Miljø					
Jord Jordforurening	Miljø		X			Ejendommen Englandsvej 12 og ejendommene i lokalplanområdet vest for Englandsvej 12 er omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenet). Bygge- og anlægsarbejder på de kortlagte arealer kræver tilladelse efter § 8 i lov om forurennet jord.
Trafik Belastning og sikkerhed	Trafik og Veje	X				
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, Internationalt eller områder med særlig bevaringsværdi.	Miljø og Plan	X	X			Ja, § 3-område Nej, habitat
Kulturarv - Fortidsminder	Miljø og Plan	X				
Kulturarv - Bebyggelse	Miljø og Plan	X				
Sundhed - velfærd Rekreative arealer, stiforbindelser. Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X				
		Hvis "Nej" eller "Ja i mindre grad", fortsæt screening	Hvis "Ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

Nedenstående skemaer udfyldes. Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et "ja, i væsentlig grad", skal projektet underkastes miljøvurdering

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansvarlig	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø	Miljø		X			
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	Miljø/Plan	X				

Grundvand/drikkevand Indsatskortlægning, boringer, vandforsyning	Miljø					
Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Forsyning					
Luft Emissioner og lugt	Miljø		X			Virksomheden øger produktionen
Støj og vibrationer	Miljø					
Jord Jordforurening	Miljø		X			Ejendommen Engelsvej 12 og ejendommene i lokalplanområdet vest for Engelsvej 12 er omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenede). Bygge- og anlægsarbejder på de kortlagte arealer kræver tilladelse efter § 8 i lov om forurennet jord.
Trafik Belastning og sikkerhed	Trafik og Veje	X				
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, Internationalt eller områder med særlig bevaringsværdi.	Miljø og Plan	X	X			Ja, § 3-område Nej, habitat
Kulturarv - Fortidsminder	Miljø og Plan	X				
Kulturarv - Bebyggelse	Miljø og Plan	X				
Sundhed - velfærd Rekreative arealer, stiforbindelser. Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X				
		Hvis "Nej" eller "Ja i mindre grad", fortsæt screening	Hvis "Ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

Nedenstående skemaer udfyldes. Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et "ja, i væsentlig grad", skal projektet underkastes miljøvurdering

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansvarlig	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belastte det omgivende miljø	Miljø		X			
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent geografisk?	Miljø/Plan	X				

Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt, miljømæssigt?	Miljø		X			
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener	Miljø	X				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?	Miljø	X				
Vil projektet have indflydelse på andre planer?	Plan	X				
Vil projektet give mulighed for fremme af en bæredygtig udvikling?	Miljø/Plan	X				
Vil projektet danne grundlag for andre projekter og aktiviteter i området	Plan	X				
Har projektet relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (eks. planer om affaldshåndtering og vandbeskyttelse)	MiljøMiljø	X				
		Hvis Nej eller Ja i mindre grad, skal der ikke foretages MV	Hvis Ja i væsentlig grad, gå videre til MV			
Endeligt resultat af screening Der skal ikke foretages miljøvurdering af projektet, fordi lokalplanen omfatter et område, der allerede er lokalplanlagt. Ændringen i forhold til den eksisterende lokalplan er, at et areal til offentligt formål inddrages til erhvervsformål med mulighed for at en eksisterende virksomhed kan udvide sin produktion. Der ændres ikke på miljøklasser indenfor lokalplanens område.						

BILAG 5 - MILJØKLASSER

Butikker	Miljøklasse
Daglig- el udvalgsvarerbutik	1 - 3
Lavprisvarerhus	1 - 4
Supermarked o.l.	1 - 3
Butikker med værksted	
Guld-, sølvsmed, urmager o.l.	1 - 3
Møbelpolstrer o.l.	1 - 3
Pottemager o.l.	1 - 3
Reparation af AV-udstyr o.l.	1 - 3
Skomager, skrædder o.l.	1 - 3
Store specialbutikker	
Bil- el campingvognssalg o.l.	1 - 3
Byggemarked, havecenter o.l.	1 - 3
Landbrugsmaskiner	1 - 3
Hotel og restaurant	
Bar	1 - 3
Diskotek	1 - 3
Hotel	1 - 3
Restaurant	1 - 3
Klinikker	
Dyreklinik	1 - 3
Kiropraktor, terapi o.l.	1
Læge, tandlæge o.l.	1
Kontorer	
Administration, databehandling o.l.	1
Advokat, revisor o.l.	1
Arkitekt, ingeniør o.l.	1
Databehandling	1
Service	
Bedemand o.l.	1
Ejendomsmægler o.l.	1
Frisør o.l.	1 - 3
Pengeinstitut	1
Post- og telegrafvæsen	1
Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1
Små vaskerier, renserier o.l.	2 - 3
Benzinsalg	
Benzinsalg inkl kiosk, vaske-anlæg og værksted	2 - 4
Trykkerier	
Bogbinderi	2 - 3
Fotografisk virksomhed	2 - 3
Trykkerivirksomhed o.l.	2 - 5
Engroshandel o.lign	
Aftapning, pakning, oplag o.l.	3 - 6
Engroshandel	2 - 6
Lagervirksomhed	2 - 6
Transport	
Biludlejning	2 - 3
Busterminal, remise o.l.	4 - 5
Flytteforretning	3 - 5
Frugtmand el budcentral	3 - 5
Hyrevogne	3 - 4
Redningsstation	2 - 5
Vognmand	3 - 5

Oplagsvirksomheder	
Affaldssortering	4 - 5
Containerplads	4 - 5
Entreprenør o.l.	4 - 5
Fyldplads	5 - 7
Garageanlæg	3 - 5
Kompostering	4 - 6
Kontrolleret losseplads	6 - 7
Omlastestation	5 - 6
Oplag	5 - 6
Plads til kørende materiel	4 - 5
Trælast	3 - 5
Værksteder	
Autoværksted	3 - 5
Bådeværft (træbåde)	3 - 5
El-installatør	2 - 3
Elektroteknik	2 - 3
Fødevarefremstilling	3 - 4
Garmester	2 - 3
Lakering el overfladebehandling	4 - 5
Maskinværksted	2 - 6
Smedie el VVS	2 - 6
Snedker	3 - 5
Stenhugger	3 - 5
Tekstil- el tøjproduktion	2 - 4
Undervognsbehandling	4 - 5
Vaskeri, renseri el farveri	3 - 4
Vulkanisering	3 - 4
Mindre industri	
Akkumulator el kabelproduktion	4 - 5
Betonblanding el -støbning	4 - 6
Bygningsselementer	4 - 5
Drikkevarefremstilling	4 - 5
Elektronik	2 - 4
Fødevarefremstilling	3 - 6
Galvanisering el forsikning o.l.	4 - 6
Garveri	4 - 6
Glas, porcelæn el lervarer	5 - 6
Gummiproduktion	4 - 5
Kabelskrot	3 - 6
Kartoffelmelsfabrik	4 - 5
Lakering el overfladebehandling	4 - 6
Maskinfabrik	2 - 5
Møbelfabrikation o.l.	4 - 5
Ophugning el nedknusning	4 - 5
Plast- el skumplastfremstilling	4 - 5
Proteiner el enzymer	3 - 6
Rengørings- el hygiejnemidler ol	4 - 5
Tagpapfremstilling	4 - 5
Tekstil- el tøjproduktion	3 - 5
Træimpregnering	4 - 5
Vaskeri, renseri, farveri	3 - 5
Vulkanisering	3 - 5
Større industri	
Akkumulator el kabelproduktion	5 - 6
Asfalt fremstilling	6 - 7
Autoophugger	5 - 7
Betonblanding og -støbning	4 - 6
Biogasanlæg	6 - 7
Bygningsselementer	4 - 7
Drikkevarefremstilling	5 - 6
Elektroteknik	3 - 5

Farve, lak, lim el cellulose	6 - 7
Foderstoffer el kornforarbejdning	6 - 7
Fødevarefremstilling	3 - 6
Galvanisering, forzinkning o.l.	4 - 6
Garveri	5 - 6
Glas, porcelæn og lervarer	5 - 6
Gummiproduktion	4 - 6
Kabelskrot	5 - 6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	5 - 6
Kemisk- el genetisk produktion	6 - 7
Lakering el overfladebehandling	4 - 7
Lægemiddelfremstilling	6 - 7
Maskinfabrik	3 - 6
Metallforarbejdning el -støbning	5 - 6
Møbelfabrikation o.l.	5 - 6
Olje- eller benzindepoter	6 - 7
Papirfremstilling	4 - 7
Ophugning el nedknusning	5 - 6
Papir- el papfremstilling	4 - 7
Plast- el skumplastfremstilling	4 - 6
Protein- el enzymfremstilling	3 - 6
Rengørings- el hygiejnemidler	5 - 6
Savværk	5 - 6
Skibsværft	5 - 6
Slakteri	5 - 6
Tagpapfremstilling	5 - 6
Teglværk	5 - 6
Tekstil- eller tøjproduktion	3 - 6
Træimpregnering	5 - 6
Vaskeri, renseri eller farveri	4 - 6
Vulkanisering	3 - 6
Særlig industri	
Asfaltfremstilling	6 - 7
Bekæmpelsesmidler og kunstgødning	6 - 7
Biogasanlæg	6 - 7
Bygningsselementer	4 - 7
Cementfabrik	7
Farve, lak, lim, cellulose	6 - 7
Fiske-, benmel, blodplasma	7
Foderstoffer el kornforarbejdning	6 - 7
Gas- el benzindepoter	6 - 7
Grus, kalk- el mørtelværker	6 - 7
Kabelskrot	6 - 7
Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6 - 7
Kemisk og genetisk produktion	6 - 7
Lægemiddelfremstilling	6 - 7
Maskinfabrik	6 - 7
Metalfremstilling, -forarbejdning o.l.	6 - 7
Papir- el papfremstilling	6 - 7
Olje- el benzindepoter	6 - 7
Olje- el fedtraffinerings	7
Ophugning el nedknusning	5 - 7
Skibsværft	6 - 7
Stålvalseværk	7
Talg- el fedtsmelteri	6 - 7
Teglværk	6 - 7

Om miljøklasserne

Formålet med miljøklasserne er, at forebygge mod miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Klasse 1: Virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2: Virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Klasse 3: Virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsomme anvendelse.

Klasse 4: Virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5: Virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og som derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6: Virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7: Virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger o.lign:

Klasse 1	0 m
Klasse 2	20 m
Klasse 3	50 m
Klasse 4	100 m
Klasse 5	150 m
Klasse 6	300 m
Klasse 7	500 m

Der er **ikke** tale om afstandskrav, der altid **skal** overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af skemaet, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning.

Miljøklasserne er baseret på Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning fra 1991 suppleret med erfaringer fra bl.a. Aalborg Kommune.

FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

Efter § 23 c i »Lov om planlægning« ændres rammerne for bebyggelseshøjden for enkelte bygninger, såsom siloer med et bebygget areal på max. 50 m² kan opføres i indtil 35 meters højde i rammeområde 3.ER.3.

Den nuværende bygningshøjde giver ikke mulighed for at etablere siloer eller skorstene uden dispensation.

Med dette kommuneplantillæg gives der mulighed for at opføre siloer med et bebygget areal på max. 50 m² i indtil 35 meters højde, samt skorstene og master til telekommunikation i indtil 35 meters højde.

De øvrige rammebestemmelser for området ændres ikke.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Ifølge § 24 i »Lov om planlægning« skal der oplyses om planlovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med kommuneplantillægget:

§ 12 stk. 2: Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgestemmelser.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan der er tilvejebragt før kommuneplanen.

§ 12 stk. 3: Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

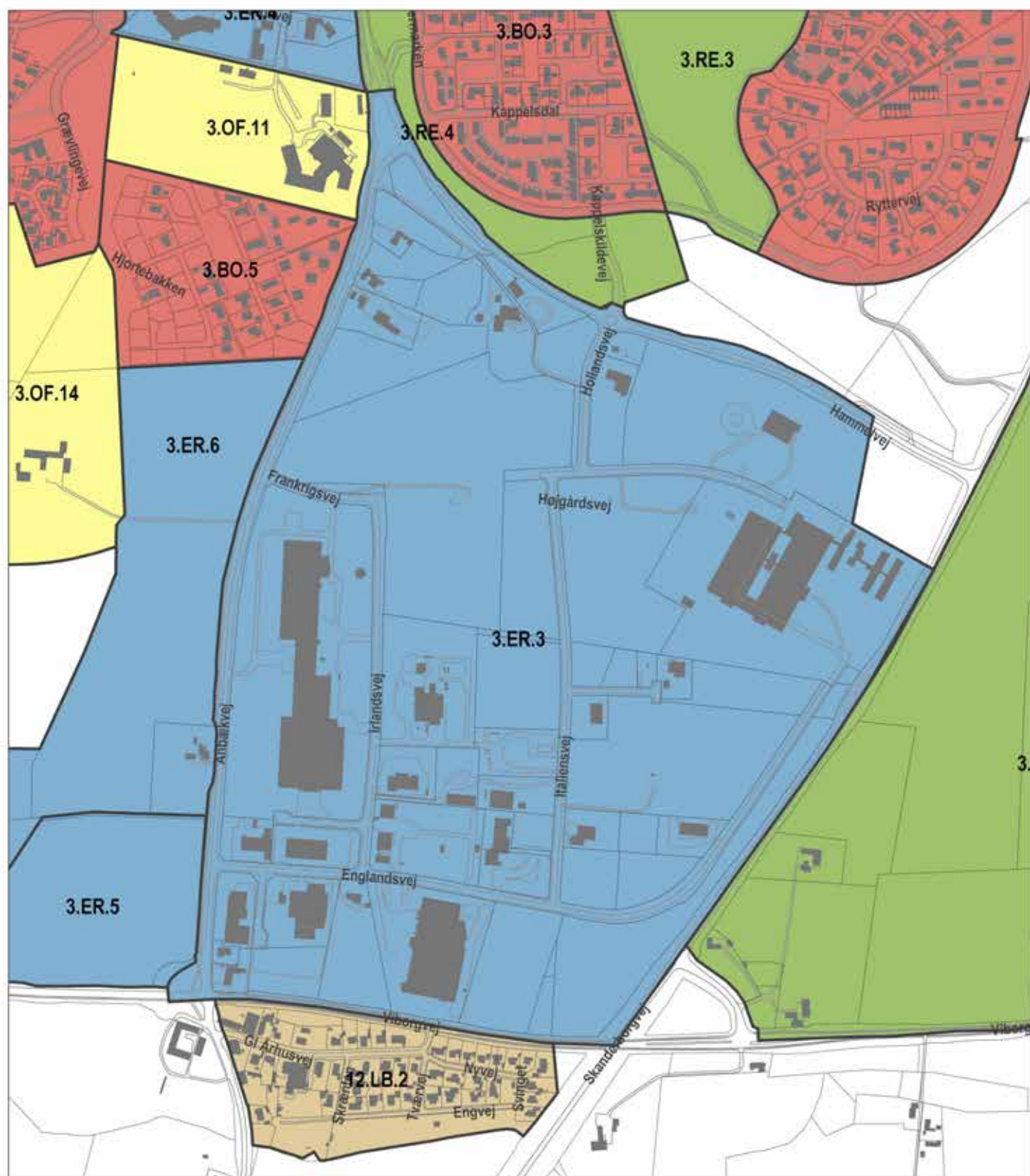
Kommuneplantillæg nr. 6 er i henhold til § 24 i Lov om planlægning således foreløbig vedtaget af Favrskov Byråd den 29. april 2014.

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Offentliggørelse af forslag:

Lokalplanen og kommuneplantillægget er offentliggjort som forslag i perioden fra den 1. maj - 26. juni 2014.



	Erhvervsområde		Landsbyområde
	Bologområde		Matrikelflade
	Offentligt område		Kørebane kant
	Rekreativt område		Bygning

EKSISTERENDE RAMMEBESTEMMELSER

HAMMEL

Kommuneplanramme nr. 3.ER.3

Områdets anvendelse

Området er udlagt til erhvervsområde.

Særlige bestemmelser for Hammel

Tinglyst registreret affaldsdepot på matr. nr. 26 a Hammel By, Hammel og på matr. nr. 1 co Anbæk, Hammel Området retter sig særligt mod virksomheder med megen persontrafik og godstransport. Langs Randersvej desuden mod facadeorienterede virksomheder.

Bebyggelsens art og anvendelse

Erhvervsområde til industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel herunder service- og forretningsvirksomhed, samt særligt pladskrævende butikker. Se fællesramme 7.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 50. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet. Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 10 m.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

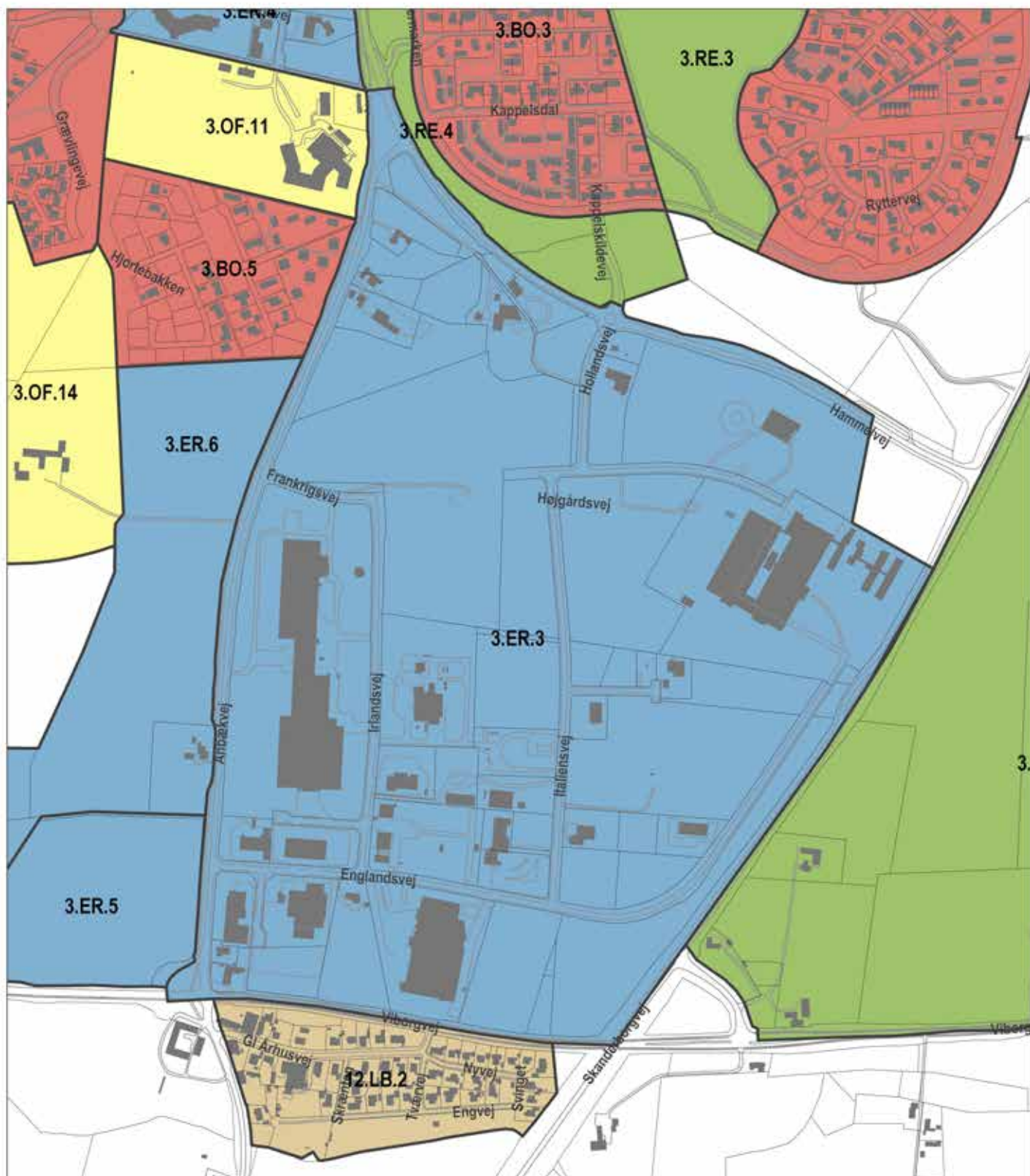
Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

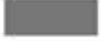
Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.

FREMTIDIGE RAMMER I KOMMUNEPLANEN



	Erhvervsområde		Landsbyområde
	Boligområde		Matrikelflade
	Offentligt område		Kørebanekant
	Rekreativt område		Bygning

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

HAMMEL

Kommuneplanramme nr. 3.ER.3

Områdets anvendelse

Området er udlagt til erhvervsområde.

Særlige bestemmelser for Hammel

Tinglyst registreret affaldsdepot på matr. nr. 26 a Hammel By, Hammel og på matr. nr. 1 co Anbæk, Hammel Området retter sig særligt mod virksomheder med megen persontrafik og godstransport. Langs Randersvej desuden mod facadeorienterede virksomheder.

Bebyggelsens art og anvendelse

Erhvervsområde til industri, lager- og værkstedsvirksomhed, engroshandel herunder service- og forretningsvirksomhed, samt særligt pladskrævende butikker. Se fællesramme 7.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 50.

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 10 m.

Enkelte bygninger, såsom siloer med et bebygget areal på max. 50 m² kan opføres i indtil 35 meters højde.

Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Zonestatus

Området er ved planens vedtagelse beliggende i byzone.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone.



Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: favrskov@favrskov.dk
Hovedtelefonnummer: 89 64 10 10

www.favrskov.dk
