

Aaskov Kommune



LOKALPLAN NR. 5.86 **Erhvervsområde ved Skjernvej i Sdr. Felding**

Hvad er en lokalplan?

Ifølge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der påbegyndes bygge-, anlægs- og nedrivningsarbejder, som medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø. Desuden kan kommunalbestyrelsen få udarbejdet en lokalplan, når det skønnes nødvendigt for at sikre en sammenhængende planlægning eller realisering af intentionerne i kommuneplanen.

I en lokalplan fastlægges bestemmelserne for et områdes anvendelse, bebyggelse, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bygningsmæssige, kulturelle og landskabelige værdier m.v.

Lokalplanens offentlige fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i otte uger fra den 23. august 2006 til den 18. oktober 2006. I offentlighedsperioden er det muligt at indsende bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanforslaget til:

Aaskov Kommune, Solbakken 30, 6933 Kibæk eller til aaskov@aaskov.dk

Bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest 18. oktober 2006.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, hverken anvendes eller bebygges på en måde, der er i modstrid med planen eller som kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af forslaget den 23. august 2006 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget – dog højst i et år fra datoen for offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ikke etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Vedtagelse af en lokalplan kan ikke hindre den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt til at realisere det byggeri eller de anlæg, som planen åbner mulighed for. En lokalplan regulerer alene kommende om- og nybyggeri, anlæg eller ændret anvendelse indenfor det område, den omfatter.

Kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kræver udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen i henhold til § 18 i Lov om Planlægning. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.



Eksisterende bebyggelse mod Troldhedevej

INDHOLD

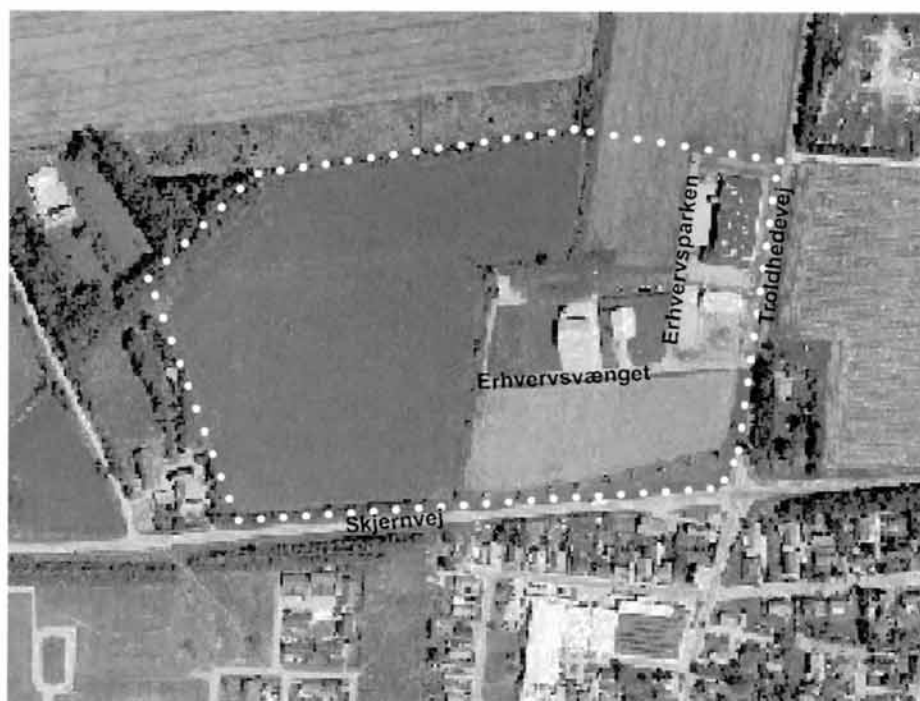
REDEGØRELSE.....	5
Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund og formål.....	5
Lokalplanen og den øvrige planlægning.....	6
Lov om Miljøvurdering.....	6
Landbrugsloven.....	6
Naturbeskyttelsesloven.....	6
Regionplan 2005.....	6
Kommuneplan 2006-2017.....	7
Deklarationer tinglyst på området.....	8
Miljøforhold.....	8
Fredningsforhold.....	8
Museumsloven.....	8
Støjforhold.....	8
Teknisk forsyning.....	8
Vand.....	8
Varme.....	8
El.....	9
Kloak.....	9
Antenne:.....	9
Vejforhold:.....	9
LOKALPLAN NR. 5.86.....	10
§ 1. Lokalplanens formål.....	10
§ 2. Område- og zoneforhold.....	10
§ 3. Områdets anvendelse.....	10
§ 4. Udstykninger.....	11
§ 5. Vej- og parkeringsforhold.....	12
§ 6. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.....	12
§ 7. Ubebyggede arealer.....	13
§ 8. Servitutter.....	13
§ 9. Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse.....	14
§ 10. Nødvendige tilladelser fra andre myndigheder.....	14
Vedtagelsespåtegning.....	15
Kortbilag	
• Matrikelkort	
• Lokalplankort	

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Sdr. Felding og omfatter matr. nr. 1 do, 1 dr, 1 ep, 1 eq, del af 6 b, 1 er, 1 fs og 1 ft, alle Nørrelandet, Sdr. Felding - samt parceller, der efter vedtagelse af lokalplanen udstykkes fra disse.

Området er på ca. 11 ha og ligger ved Erhvervsvænget/Erhvervs-parken, nord for Skjernvej og vest for Troldhedevej.



Lokalplanens baggrund og formål

Kommunalbestyrelsen ønsker med denne lokalplan at skabe et udvidet erhvervsområde i Sdr. Felding for både nye og eksisterende virksomheder.

Lokalplanen afløser lokalplan 5.70, der har omfattet den østlige del af nærværende lokalplan. En mindre del af området mod nord, matr.nr. 1 l, er dog udtaget.

Lokalplanen har til formål at inddrage et landbrugsareal til erhvervsformål, så der bliver større muligheder for etablering og udvidelser af erhvervsvirksomheder i området.

Det er også lokalplanens formål at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser og anvendelser, som udformes således at etablerede virksomheder har udvidelsesmuligheder.

Det er lokalplanens formål at minimere de miljømæssige gener såvel internt i området som overfor naboområder mest muligt samt at hindre boligbebyggelse i området.

Lokalplanen og den øvrige planlægning

Lov om Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Derfor er der gennemført en screening af lokalplanen.

På baggrund af miljøscreeningen har Aaskov kommune vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 6b, hvor der i dag er landbrugspligt. Det forudsættes i lokalplanen at landbrugspligten ophæves efter § 6 i Landbrugsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Der løber et registreret § 3 vandløb gennem området og langs områdets nordlige grænse. Der må ikke foretages ændringer i vandløbets tilstand uden forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Regionplan 2005

I Regionplan 2005 er hele området udpeget til Område med drikkevandsinteresser.

Den vestlige del af området er udlagt til skovrejsningsområde.

Derudover er hele området en del af et større område, der er udpeget som særligt værdifuldt kulturmiljø. Det betyder, at inddragelse af areal til formål, der kan forringe de bærende kulturhistoriske værdier, så vidt muligt skal undgås. Nye anlæg og bebyggelse skal tilstræbes udformet således, at der ikke sker en forringelse af oplevelsen eller kvaliteten af de bærende kulturhistoriske værdier.

Området er ikke udlagt til erhvervsformål i Regionplan 2005.

Kommuneplan 2006-2017

Rammebestemmelserne i Aaskov Kommuneplan 2006-2017 fastlægger, at området kan anvendes til erhverv:

<i>E23: Erhvervsområde ved Erhvervsvænget/Erhvervsparken</i>	
<i>Status</i>	Erhvervsområde
<i>Anvendelse</i>	<p>I område E23 må der kun etableres virksomheder indenfor klasse 1, 2 og 3.</p> <p>Erhvervsområde E23 er underopdelt i E23a og E23b.</p> <p>I område E23a må kun etableres virksomheder indenfor klasse 1 og 2.</p> <p>I område E23b må kun etableres virksomheder indenfor klasse 1, 2 og 3. Område E23b er fortrinsvis til udvidelse af eksisterende erhverv i området.</p> <p>Butiksarealer til særlig pladskrævende varegrupper (eks. biler, campingvogne, møbler, køkkenelementer og tømmerhandel) og salg af egen produktion fra virksomhed kan udlægges med op til henholdsvis 1.500 m² og 500 m².</p>
<i>Max. højde</i>	12 meter. Enkelte bygningsdele kan gives en større højde, hvis tekniske og produktionsmæssige forhold taler herfor.
<i>Max. etageantal</i>	2 etager
<i>Max. bebyggelsesprocent</i>	50
<i>Min. opholdsarealer</i>	10 % af erhvervsarealet.
<i>Zone</i>	Byzone
<i>Andet</i>	<p>Langs landevejen skal der etableres et mindst 10 meter bredt afskærmende beplantningsbælte, som aftales med amtet.</p> <p>Der må ikke etableres boliger.</p>

Deklarationer tinglyst på området

Deklaration om byggelinie på 17,5m's afstand fra midte af landevej 529, Skjernvej. Herunder deklARATION om skråbyggelinie på 30 x 200 m. ved Troldhedevejs udmunding i Skjernvej og oversigtsdeklARATION samme sted på 25 x 100 m.

Deklaration om vandledning langs Troldhedevej lyst den 21. december 1979.

Deklaration om kloakledning langs Troldhedevej lyst den 24. december 1989 fra Sdr. Feldings Efterskole til Sdr. Felding by.

Ud over ovennævnte deklarerede ledninger er der langs Troldhedevej nedlagt en udeklareret fjernvarmeledning til Sdr. Feldings Efterskole og evt. andre forbrugere i området.

Miljøforhold

Indenfor lokalplanens delområde A må der kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1 og 2. Det kan f.eks. være liberale erhverv, butikker til større udvalgsvarer, elektronikværksteder og lign. Indenfor område B må der kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1, 2 og 3. Udover virksomhederne i delområde A kan det f.eks. være håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Fredningsforhold

Der er ingen fredningsbestemmelser for området.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på fortidsminder, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsminderne og Herning Museum underrettes.

Herning Museum kan gennemføre arkæologisk forundersøgelse forud for enhver form for anlægsarbejde i lokalplanområdet.

Støjforhold

Indenfor lokalplanområdet må støjniveauet ikke overstige 55 db (A) om dagen, 45 db (A) om aftenen og 40 db (A) om natten.

I skellet til boligområdet syd for Skjernvej må støjniveauet ikke overstige 45, 40, 35 db (A) henholdsvis om dagen, om aftenen og om natten.

Teknisk forsyning

Vand

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Sdr. Felding Vandværk, jf. kommunens vandforsyningsplan.

Varme

Området kan opvarmes individuelt. Der er ikke pålagt forsyningspligt for Sdr. Felding Varmeværk.

EI

Elforsyningen i lokalplanområdet skal ske fra Sdr. Felding.
Elforsyning, med mindre kommende virksomheder er selvforsynende.

Kloak

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan og kloakbetalingsvedtægt.

Området skal separat kloakeres og tilsluttes offentligt kloaksystem efter nærmere aftale.

Antenne

Der er ingen fællesantenneanlæg i området. Evt. antenneanlæg i området skal opføres i overensstemmelse med bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser herom.

Vejforhold

Lokalplanområdet vejforsynes fra Troldhedevej.



Erhvervsvænget

LOKALPLAN NR. 5.86

Erhvervsområde ved Troldhedevej i Sdr. Felding.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at inddrage et landbrugsareal til erhvervsformål, så der bliver større muligheder for etablering og udvidelser af erhvervsvirksomheder i området.
- at sikre området til erhvervsformål.
- at sikre en fleksibel udstykning, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser og anvendelser, som udformes således, at etablerede virksomheder har udvidelsesmuligheder.
- at minimere de miljømæssige gener såvel internt i området som overfor naboområder mest muligt.
- at hindre boligbebyggelse i området.
- At overføre et areal fra landzone til byzone.

§ 2. Område- og zoneforhold

1.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilagene og omfatter matr. nr. 1 do, 1 dr, 1 ep, 1 eq, del af 6 b, 1 er, 1 fs og 1 ft, alle Nørrelandet, Sdr. Felding, samt alle parceller der efter d. 15.08.2006 udstykkes fra disse.

2.

Matr. nr. 1 do, 1 dr, 1 ep, 1 er og den sydlige del af matr. nr. 1 eq er ved lokalplan 5.52 inddraget i byzone. Matr.nr. 1 eq er ved lokalplan 5.70 inddraget i byzone.

Resten af området – del af matr.nr. 6 b er beliggende i landzone, men vil efter vedtagelse af denne lokalplan blive inddraget i byzone. Hele lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens område E 23.

3.

Denne lokalplan afløser lokalplan 5.70, som vil blive afløst ved denne lokalplans vedtagelse, for så vidt angår grundene omfattet af nærværende lokalplan.

§ 3. Områdets anvendelse

1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål og butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Området er opdelt i to områder: A og B. Områderne er vist på kortbilagene.

2.

Idet der henvises til Håndbog om Miljø og Planlægning 2004, er området opdelt i 2 delområder.

Indenfor område A må der kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1 og 2.

Indenfor område B må der kun etableres virksomheder indenfor miljøklasse 1, 2 og 3.

3.

Område A udgør et areal på ca. 61.800 m² og må kun anvendes til mindre ikke-genegivende virksomheder, f.eks. liberale erhverv, småværksteder og lign. Salg af egen produktion fra virksomhederne kan udlægges op til 500 m². Herudover kan der etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper på op til 1.500 m², eks. biler, campingvogne, møbler, køkkenelementer og tømmerhandel. Der må ikke drives handel med dagligvarer indenfor området.

Område B udgør et areal på ca. 49.500 m² og må kun anvendes til virksomheder med lettere industri, såsom tømrervirksomheder, snedkervirksomheder, mindre møbelfabrikker etc.

4.

I områderne A og B må støjniveauet ikke overstige 55 db (A) om dagen, 45 db (A) om aftenen og 40 db (A) om natten.

I skellet til boligområdet syd for Skjernvej må støjniveauet ikke overstige 45, 40, 35 db (A) henholdsvis om dagen, om aftenen og om natten.

Grænseværdierne for støj er udelukkende gældende for erhverv beliggende i lokalplanområderne.

5.

Det på lokalplankortet med signatur viste areal udlægges til et 10 m bredt afskærmende beplantningsbælte mod Skjernvej og mod Troldhedevej.

Beplantningsbæltets udformning aftales nærmere med amtet.

Det på lokalplankortet med signatur viste areal udlægges til et 5 m bredt afskærmende beplantningsbælte i en afstand på 6 m fra vandløbet, der løber langs lokalplanområdets nordlige grænse.

Beplantningen etableres af Aaskov Kommune, mens vedligeholdelsen skal varetages af de pågældende grundejere ved overtagelse af de enkelte grunde.

§ 4. Udstykninger

1.

De følgende grundstørrelser er inkl. beplantningsbælte men ekskl. eksisterende og udlagte veje:

I område A må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 2.500 m², og grundens facadelængde må ikke være mindre end 30 meter. I område B må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m² svarende til facadelængde på mindst 25 meter.

§ 5. Vej- og parkeringsforhold

1.
Området vejbetjenes fra den offentlige vej Troldhedevej. Der udlægges areal til veje i princippet, som vist på lokalplankortet. Vejene i området udlægges i en bredde af 10 m. Ved vejtilslutningen til Troldhedevej pålægges oversigtsservitut på 5 x 240 m. Ingen parceller kan få direkte adgang til Troldhedevej og Skjernvej. Ved Troldhedevejs udmunding i Skjernvej er der pålagt oversigtsservitut på 25 x 100 m målt langs de respektive vejes kørebanekanter.

2.
Langs Skjernvej er der pålagt byggelinie i en afstand på 17,5 m fra vejmidte. Denne afstand forudsætter, at bygningens jordlinie er i niveau med vejmidte. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes yderligere med en afstand svarende til 2 x højdeforskellen.

Ved Troldhedevejs udmunding i Skjernvej er der pålagt skråbyggelinie på 30 x 200 m målt fra de to vejes centerliniers skæringspunkt. Der pålægges byggelinier langs alle de interne veje i en afstand af 5 m fra vejskel.

3.
Ved ny bebyggelse skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst en bilplads for hver 50 m² etageareal. Der skal indrettes parkeringspladser efter virksomhedens behov. Vejbestyrelsen kan til enhver tid tage op til overvejelse, hvor mange p-pladser der skal anlægges på den enkelte virksomhed.

§ 6. Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

1.
I område A gælder følgende forhold: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn. Al bebyggelse skal respektere den på lokalplankortet viste 5 m brede byggelinie langs alle interne veje samt byggelinien langs Skjernvej på 17,5 m fra Skjernvejs vejmidte.

Al bebyggelse skal endvidere respektere den på lokalplankortet viste byggelinie langs Troldhedevej samt den 11 m brede byggelinie langs vandløbet, der løber langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Bebyggelsen skal opføres med enten facade eller gavl parallelt med vejskel.

2.

I område B gælder følgende forhold:

Bebyggelsens rumfang må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 på den enkelte grund.

Bebyggelsen må ikke udføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m over terræn. Enkelte bygningsdele kan gives en større højde, hvis tekniske og produktionsmæssige forhold taler herfor.

Al bebyggelse skal respektere den på kortbilaget viste 5 m brede byggelinie langs alle interne veje samt langs Troldhedevej.

3.

For området som helhed gælder følgende:

Til udvendige bygnings sider må der kun anvendes byggematerialer som tegl, betonelementer, stålplader eller træbeklædning.

Der må ikke anvendes materialer af skæmmende karakter.

Der må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde opføres midlertidige telthaller.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor indflyvningszonen til Sdr. Felding Flyveplads, hvilket kan medføre højderegulerende krav.

§ 7. Ubebyggede arealer

1.

Arealer udlagt til beplantningsbælte må ikke benyttes til oplag, parkering, skiltning og lignende.

2.

Oplagring af materialer, maskiner, materiel og lignende må ikke placeres nærmere skel mod Skjernvej end 30 meter.

3.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom der skal være en passende orden ved oplagring af materialer, maskiner, materiel og lignende.

Oplagspladser kan på kommunalbestyrelsens forlangende kræves afskærmet med beplantning eller plankeværk.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte en grænse for den maksimale højde på oplagring i området.

4.

Mindst 10 % af erhvervsetagearealet skal udlægges til udendørs opholdsareal.

§ 8. Servitutter

1.

Der er tinglyst følgende deklARATIONER på området, som skal respekteres af fremtidige ejere og brugere ved fremtidige bygge- og anlægsopgaver:

- Deklaration om byggelinie, skråbyggelinie og oversigtsservitut. (Se nærmere under §5)
- Deklaration om vandledning langs Troldhedevej lyst den 21. december 1979.
- Deklaration om kloakledning langs Troldhedevej lyst den 24. januar 1989 fra Sdr. Felding Højskole til Sdr. Felding by.
- Ud over ovennævnte ledningsanlæg, er der nedlagt en utinglyst fjernvarmeledning langs Troldhedevej til forsyning af Sdr. Feldings Efterskole og evt. andre forbrugere i området, som også skal respekteres.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse

Alle nye virksomheder i området skal tilsluttes offentligt kloakanlæg og vandværk, og i den udstrækning de ikke er selvforsynende med el, skal der også ske tilslutning til elværk.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 10. Nødvendige tilladelser fra andre myndigheder

1.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer i eksisterende forhold, før Landbrugsministeriet har ophævet landbrugspligten på matr. nr. 6 b, Nørrelandet, Sdr. Felding.

2.

Der løber et registreret § 3 vandløb gennem området og langs områdets nordlige grænse. Der må ikke foretages ændringer i vandløbets tilstand uden forudgående tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget og offentligt fremlagt af Aaskov kommunalbestyrelse den 21. august 2006.

P.K.V.

Jørgen Chr. Jørgensen /
borgmester

Jan Fanø
kommunaldirektør

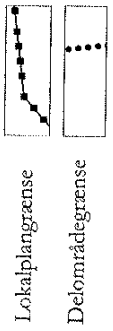
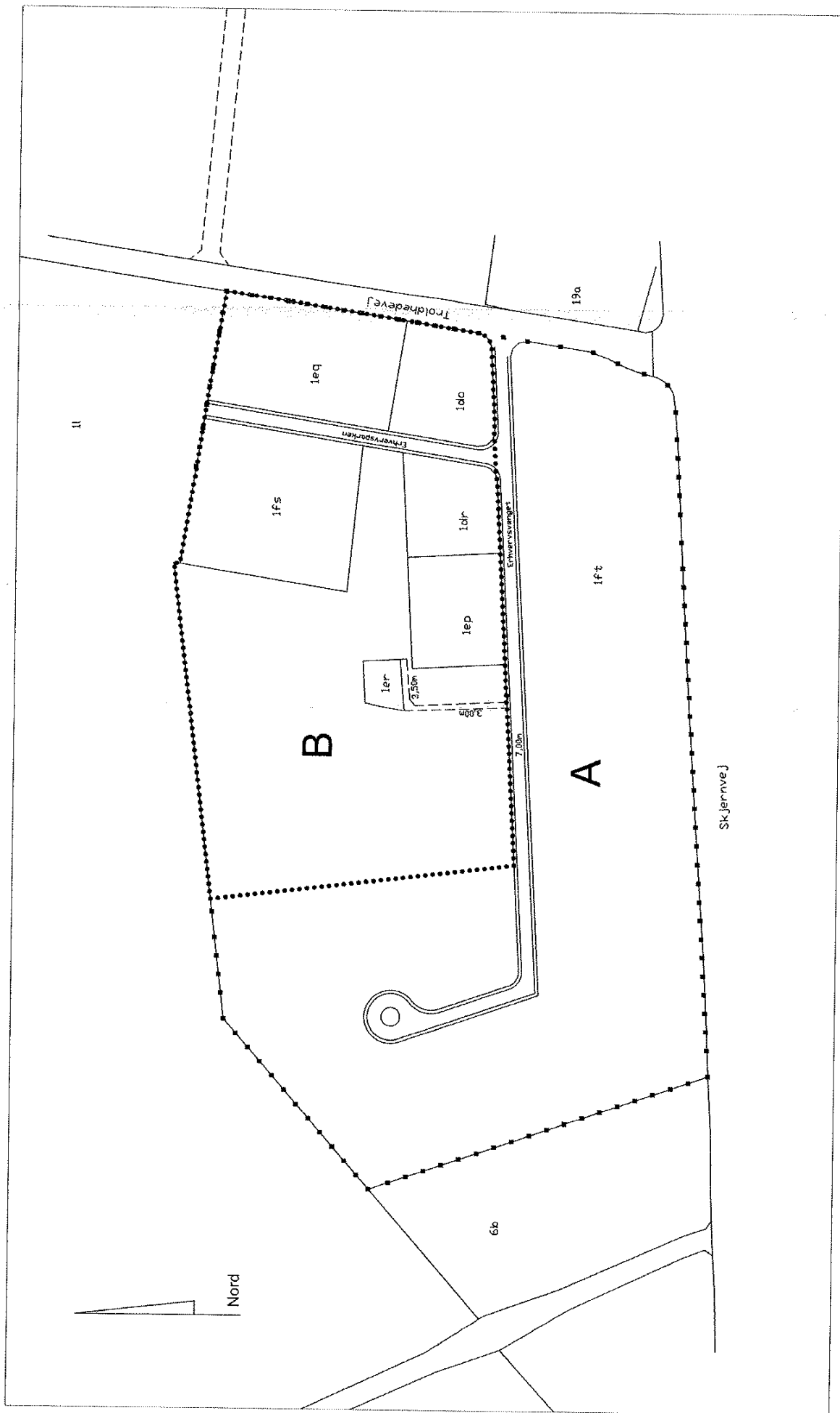
I henhold til § 27 i lov om planlægning er foranstående lokalplan endeligt vedtaget den 18. december 2006.

Aaskov kommunalbestyrelse den 18. december 2006.

P.K.V.

Jørgen Chr. Jørgensen /
borgmester

Jan Fanø
kommunaldirektør



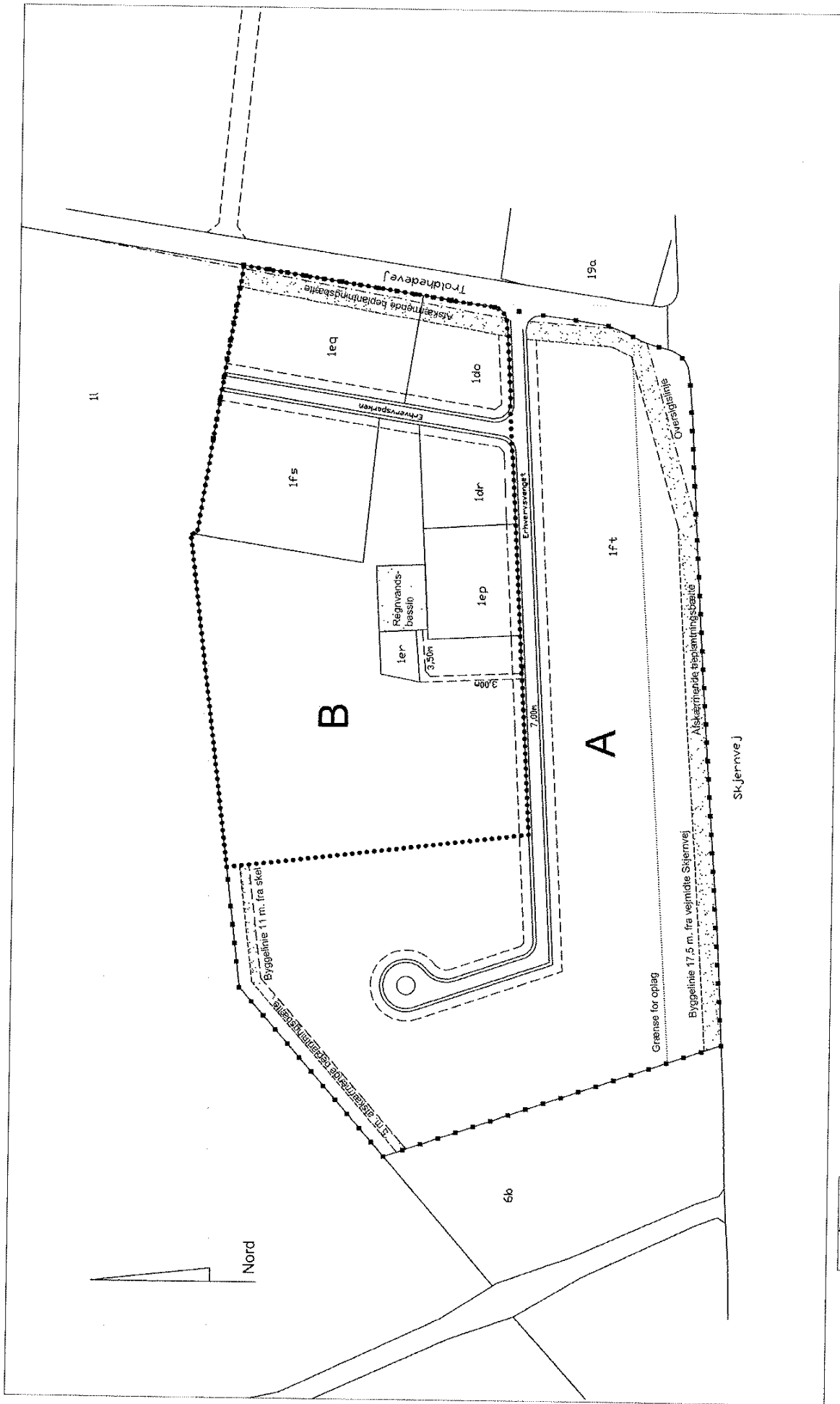
Lokalplan nr. 5.86

Erhvervsområde ved Troldhedevej i Sdr. Felding

Matrikelkort




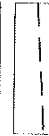
1:2000

December 2006



Lokalplan nr. 5.86
 Erhvervsområde ved Troldhedevej i Sdr. Felding
Lokalplankort
 1:2000

December 2006

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Afskærmende beplantning
-  Byggetlinjer