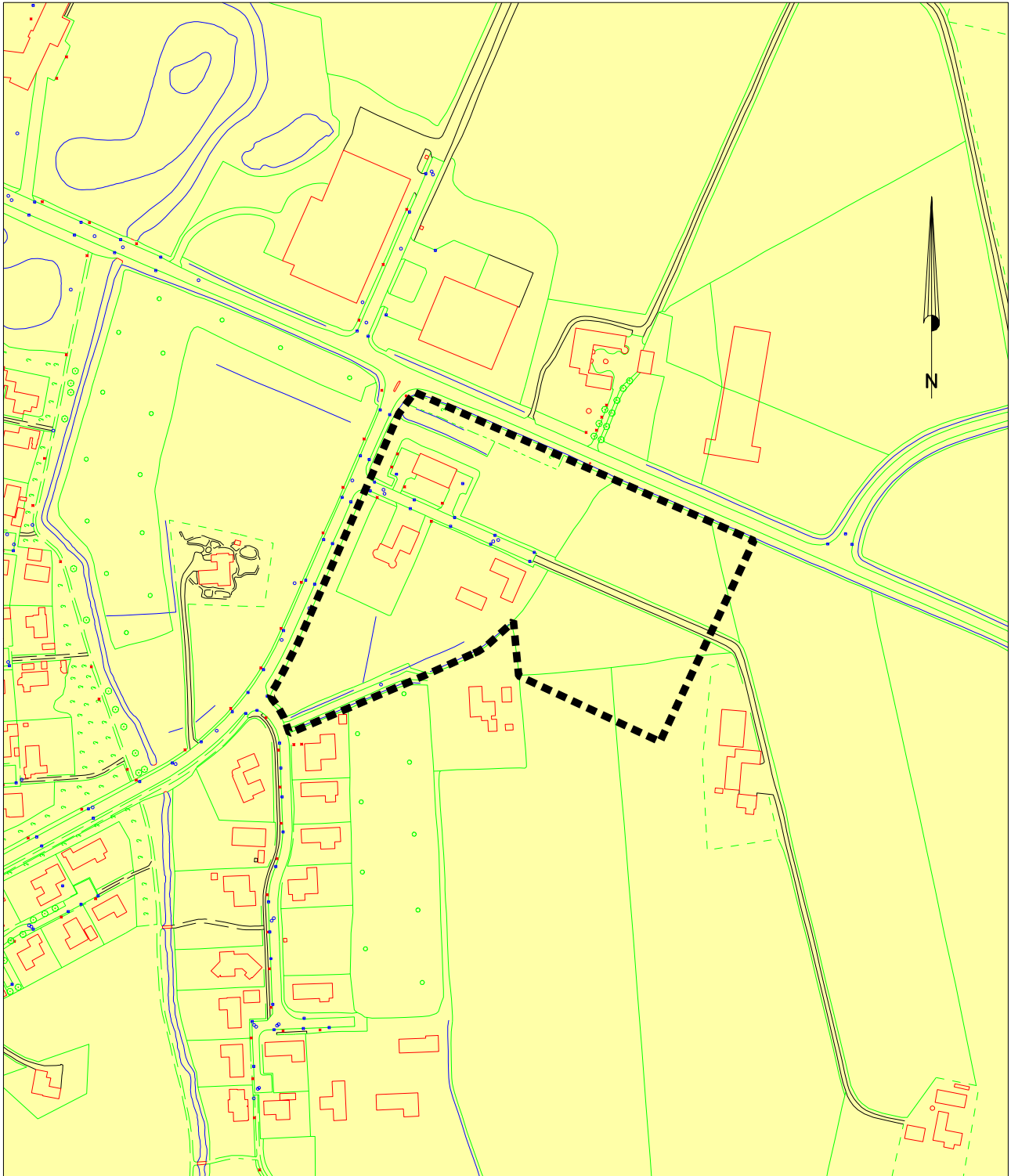


LOKALPLAN NR. 152

BL. BOLIG- OG ERHVERV VED SOLSIKKEVEJ, VILDBJERG



TREHØJE KOMMUNE

AUGUST 2005

TREHØJE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 152, Vildbjerg
Blandet bolig- og erhverv ved Solsikkevej, Vildbjerg

INDHOLDSFORTEGNELSE	side
Lokalplanen.....	2
Afgrænsning og zonestatus	3
Formål.....	3
BESTEMMELSER	
§1 Anvendelse.....	5
§2 Afgrænsning og zonestatus	6
§3 Vej- og parkeringsforhold.....	6
§4 Bebyggelsens omfang og placering.....	6
§5 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§6 Ubebyggede arealer	7
§7 Tekniske anlæg.....	7
§8 Støjbelastning	7
§9 Forudsætning for ibrugtagning.....	7
§10 Tilladelser fra andre myndigheder	7
§11 Afløsning af lokalplan.....	7
Vedtagelsespåtegning.....	8
REDEGØRELSE	
Idegrundlag	10
Forhold til anden planlægning	10
Retsvirkninger	11
Dispensationsmuligheder	11
Klagevejledning.....	11
KOMMUNEPLANTILLÆG Nr. 42	14
Vedtagelsespåtegning.....	15

Kortbilag

Trehøje Kommune - Teknisk forvaltning – August 2005

Lokalplan 152
Jour. nr. 01.02.05
Sagsid.: 109454
Dok.nr.: 130071
Redigeret 11.08.2005

LOKALPLANEN

Lokalplanen er en fysisk plan, som fastlægger retningslinierne for et områdes anvendelse og udnyttelse. Den er udarbejdet på baggrund af kommuneplanen og regionplanen.

Lokalplanen skal sikre, at offentligheden og berørte myndigheder får mulighed for at påvirke planlægningen.

I henhold til Planloven skal kommunalbestyrelsen udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.

Lokalplanen er bindende for ejeren og brugeren af den faste ejendom, som planen omfatter. Den indebærer imidlertid ikke handlepligt for ejer eller bruger.

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser og kortbilagene.

Lokalplanen ledsages af en redegørelse om planens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås hos:

Trehøje Kommune
Teknisk Forvaltning
Nylandsvej 9
7480 Vildbjerg
Tlf.: 9992 9268

AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,4 ha. ved Solsikkevej i Vildbjergs nordøstlige del. Planen inddrager et område, som i lokalplan nr. 75 er udlagt til erhverv og den er en direkte forlængelse af et eksisterende område for blandet bolig og erhverv. Mod nord afgrænses af Pugdalvej og nord for denne af industri. Mod syd er der lokalplanlagt for åben lav boligbebyggelse.

Området ligger i landzone.



Lokalplanområdet ligger i direkte forlængelse af det eksisterende bolig- og erhvervsområde. Nord for Pugdalvej ligger industri.

FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- At tilvejebringe det planmæssige grundlag for en udbygning af et område til blandet bolig og erhverv i Vildbjerg.
Dette sikres ved at udlægge arealer til erhverv, og ved at fastsætte retningslinier for områdets anvendelse således at virksomheder kan etableres og udvikles uden, at der opstår utålelige gener og dermed miljømæssige konflikter med boligbebyggelser i området.
- At sikre et harmonisk byggeri indenfor lokalplanens rammer ved hjælp af bygningsregulerende bestemmelser.
- At udlægge arealer til grøn beplantning, så det grønne bælte langs Pugdalvej fortsættes, samt at udstikke retningslinier for beplantningen.
- At sikre en hensigtsmæssig drift af de tekniske anlæg i kommunen ved hjælp af bestemmelser for tilslutning til disse.

BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning

TREHØJE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 152, Vildbjerg
Blandet bolig og erhverv ved Solsikkevej, Vildbjerg

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1 ANVENDELSE

- 1.1 Området må anvendes til blandet bolig og erhverv.
Ejendommen må indrettes med bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer eller anden person med tilknytning til virksomheden.
- 1.2 Erhverv må alene udføres som følgende:
Kontorvirksomhed, lettere produktionsvirksomhed samt forretningsvirksomhed med tilknytning til de pågældende erhverv eller som kommunen skønner, naturligt kan indpasses i området.
- 1.3 Området må ikke anvendes til detailhandel.

§2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Området afgrænses som vist på matrikelkort 1, og omfatter matrikelnumrene 12o, 12p, 12r, 12s, 12z, 12y, 12æ, 12ø. samt en del af matrikelnummer 12e, alle matrikler under Burgårde, Vildbjerg. Endvidere alle parceller, der udstykkes indenfor området.
- 2.2 Områdets vestlige del er beliggende i byzone; den østlige del er beliggende i landzone.
Ved lokalplanens endelige vedtagelse får hele området status af byzone.

§3 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 3.1 Adgangsvej skal etableres via Solsikkevej.
- 3.2 Der må ikke uden kommunens tilladelse etableres mere end to overkørsler til den enkelte grund.
- 3.3 Parkering af lastbiler og anhængere må ikke finde sted på vejarealet, men skal foregå på egen grund eller på en plads anvist af kommunen.

§4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 40.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 1500 m².
- 4.3 Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over det omgivende terræn.
Kommunen kan tillade, at dele af en bygning opføres med en større højde end 8,5 meter såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.
- 4.4 Langs Solsikkevej pålægges byggelinier i en afstand af 5 m. fra vejskel.
- 4.5 Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art mellem vejskel og byggelinier.

§5 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 5.1 Ny bebyggelse skal i sin arkitektur tilpasses de eksisterende forhold. Den skal udgøre en ensartet helhed og således bidrage til, at området fremstår attraktivt og indbydende.
- 5.3 Skiltning må alene finde sted med kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§6 UBEBYGGEDE AREALER

- 6.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse m.v. gives et ordentligt udseende, ligesom der skal opretholdes en passende orden ved oplag.
- 6.2 Mod det åbne land samt i naboskel skal den enkelte virksomhed etablere levende hegn omkring ejendommen.
Beplantningen skal foretages efter samråd med kommunen.
- 6.3 Kommunen kan tillade at levende hegn suppleres med trådhegn op til en højde af 2 meter.
- 6.4 Langs Pugdalvej og Sindingvej udlægges et grønt bælte for afskærmende beplantning.
- 6.5 Delområde A udlægges til offentligt grønt område uden mulighed for anden bebyggelse end de for anvendelsen nødvendige mindre bygninger.

§7 TEKNISKE ANLÆG

- 7.1 Nyopført bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning i henhold til gældende varmeplan for Trehøje Kommune.
- 7.2 Nyopført bebyggelse skal omfattes af forbud mod etablering af el-varme.
- 7.3 Området er omfattet af spildevandsplan 1995-2005 for Trehøje Kommune.
- 7.4 Området er omfattet af vandforsyningsplan 1987 for Trehøje Kommune.

§8 STØJBELASTNING

- 8.1 Virksomheder indenfor lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støjbelastning for det pågældende område.

§9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §7 nævnte fællesanlæg er etableret.

§10 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Planens gennemførelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten på arealet.

§11 AFLYSNING AF LOKALPLAN

- 11.1 Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 152 aflyses en del af lokalplan nr. 75 indeholdende delområde B samt omkringliggende grønne områder.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Trehøje kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse.

Vildbjerg den 9. maj 2005.

P.k.v.

Svend Blæsbjerg
borgmester

/

Lars Møller
kommunaldirektør

I henhold til Planlovens §27 vedtages foranstående lokalplan endeligt. I henhold til samme lovs §31 stk. 2, begæres lokalplanen tinglyst på de i §2 stk. 2.1 nævnte matrikelnumre. Lokalplanen er offentliggjort den 24. august 2005.

Vildbjerg den 15. august 2005.

P.k.v.

Svend Blæsbjerg
borgmester

/

Lars Møller
kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Dette afsnit indeholder idegrundlaget for lokalplanen samt forholdet til anden planlægning

IDGRUNDLAG

Lokalplan nr. 152 er udarbejdet for at tilgodese en efterspørgsel på grunde til blandet bolig og erhverv. Området ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde indenfor lokalplan nr. 75.

Det er kommunens intention, at fortsætte planlægningen for industri udenfor Pugdalvej. Således udlægger nærværende lokalplan et areal til lettere erhverv, som vil danne en overgangszone til boligområderne indenfor Pugdalvej. Dermed mindskes eventuelle gener fra industrien for boligområderne.

Beplantning.

I lokalplanen udlægges et areal til fortsættelse af det eksisterende grønne bælte langs Pugdalvej. Intentionen er at skabe et grønt præg langs vejen på en sådan måde, at der samtidig er mulighed for indkig til virksomhederne.

Hvis kommunen skønner, at der i nogle områder er behov for en tættere beplantning, kan den etablere en sådan. Det kan være i tilfælde, hvor der efter kommunalbestyrelsens opfattelse bør afskærmes yderligere mod oplag m.v.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Zonestatus

Den østlige del af arealet ligger i dag i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Kommuneplan 1998 – 2010

Den østlige del af arealet ligger i dag udenfor kommuneplanens rammeområder. Arealet forudsættes inddraget i rammeområde BL.E1 for erhverv ved vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg nr. 42.

Varmeforsyning, naturgas

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Trehøje kommune. Indenfor området er der som udgangspunkt tilslutningspligt og under nogle forudsætninger tillige aftagepligt.

Tilslutningspligten skal alene forstås som pligten til at være tilsluttet naturgasnettet til forskel fra aftagepligten, hvor den enkelte ejendom forpligtes til at aftage naturgas.

Aftagepligten påhviler p.t ejendomme hvis kedelmærkeeffekt er større end 0,25 megawatt. Denne pligt kan kun fraviges i særlige tilfælde.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer. (Nr. 316 af 5. maj 2004).

I henhold til ovennævnte lov skal der udarbejdes en miljøvurdering når en myndighed tilvejebringer planer indenfor industri.

Lovens formål er "at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet".

Hvis planen fastlægger mindre områder på lokalt plan, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Trehøje kommune antager, at en vedtagelse af nærværende lokalplanforslag ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet og foretager derfor ikke miljøvurdering af lokalplanen.

RETSVIRKNINGER

Lokalplanen gælder fra den dag planens endelige vedtagelse annonceres.

Planens retsvirkninger vedrører alene fremtidige dispositioner. Lokalplanen udløser således ingen handlepligt for ejer eller bruger af de omhandlede ejendomme. Eksisterende lovlig brug kan fortsætte uanset planens bestemmelser, også efter ejer/bruger-skift.

Hvis en ejendom derimod ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

I henhold til lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

DISPENSATIONSMULIGHEDER

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation. Der gives herefter 2 ugers frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før en eventuel dispensation kan vedtages.

KLAGEVEJLEDNING

I henhold til planloven kan kun retslige spørgsmål påklages.

Det vil sige, at der kan klages, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen.

Man kan derimod ikke klage, hvis man mener, kommunalbestyrelsen burde have truffet en anden afgørelse om lokalplanens form og indhold.

Klagen skal være indgivet til Naturklagenævnet inden 4 uger efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse. Hvis man vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentliggørelse.

Klagen indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4. 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der af klager indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke indenfor en frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Gebyret tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42
KOMMUNEPLAN 1998 - 2010

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 152 for blandet bolig og erhverv ved Solsikkevej i Vildbjerg, inddrages et areal, der i dag ligger i landzone udenfor kommuneplanens rammeområder.

Området overføres til kommuneplanramme BL.E1 for blandet bolig og erhverv.

RAMMER FOR OMRÅDE BL.E1:

Bebyggelsesprocent: Højst 40 for den enkelte parcel.

Etageantal: Højst 2.

Bygningshøjde: Højst 8,5 meter.



Lokalplanområdet grænser mod øst op til det åbne land.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Trehøje kommunalbestyrelse.

Vildbjerg den 9. maj 2005.

P.k.v.

Svend Blæsbjerg
borgmester

/

Lars Møller
kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Trehøje kommunalbestyrelse.

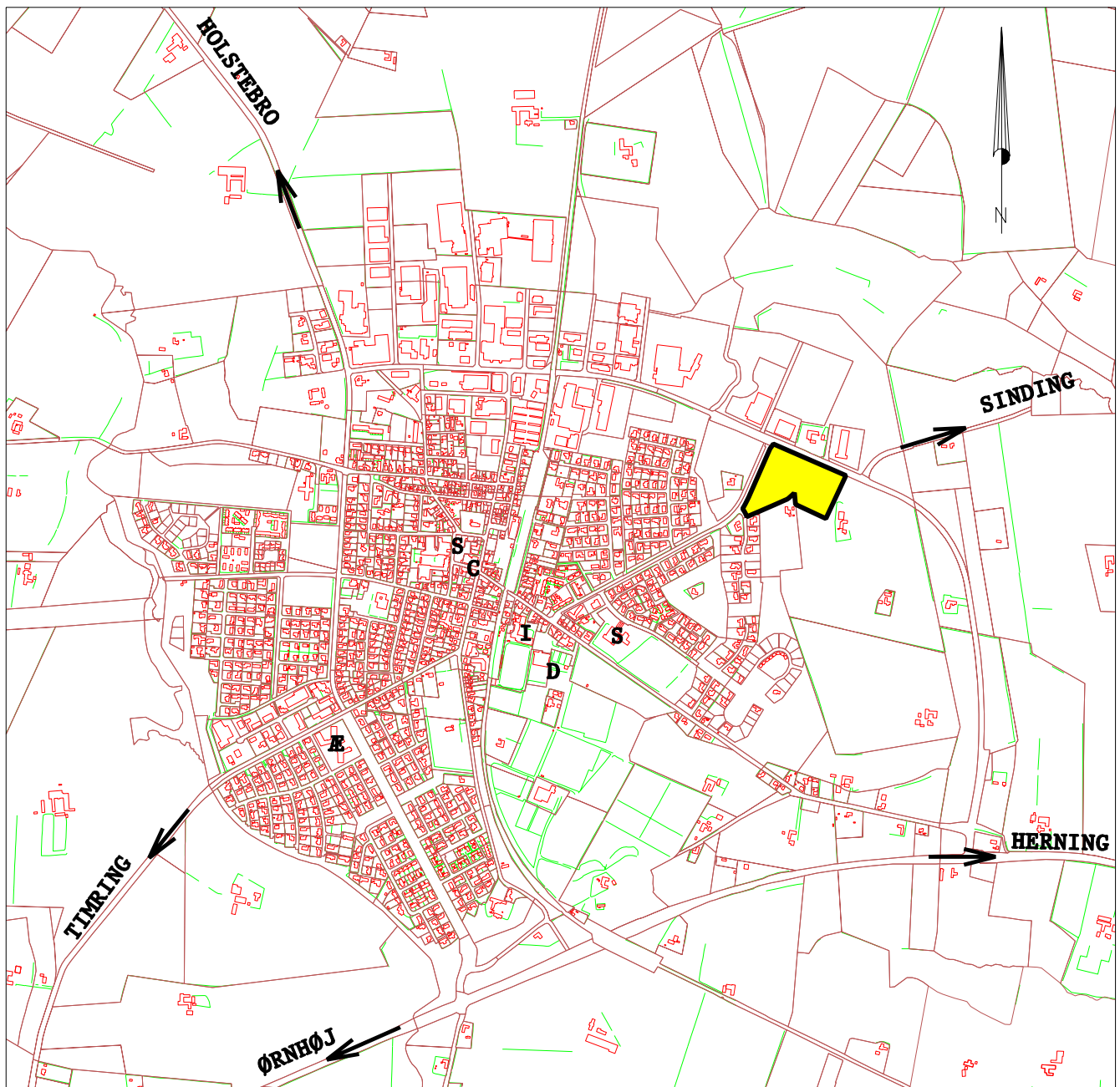
Vildbjerg den 15. august 2005.

P.k.v.

Svend Blæsbjerg
borgmester

/

Lars Møller
kommunaldirektør



SIGNATUR:



LOKALPLAN NR. 152

- C** **CENTER**
- D** **INSTITUTION FOR BØRN OG UNGE**
- I** **IDRÆTSANLÆG**
- S** **SKOLE**
- Æ** **INSTITUTION FOR ÆLDRE**

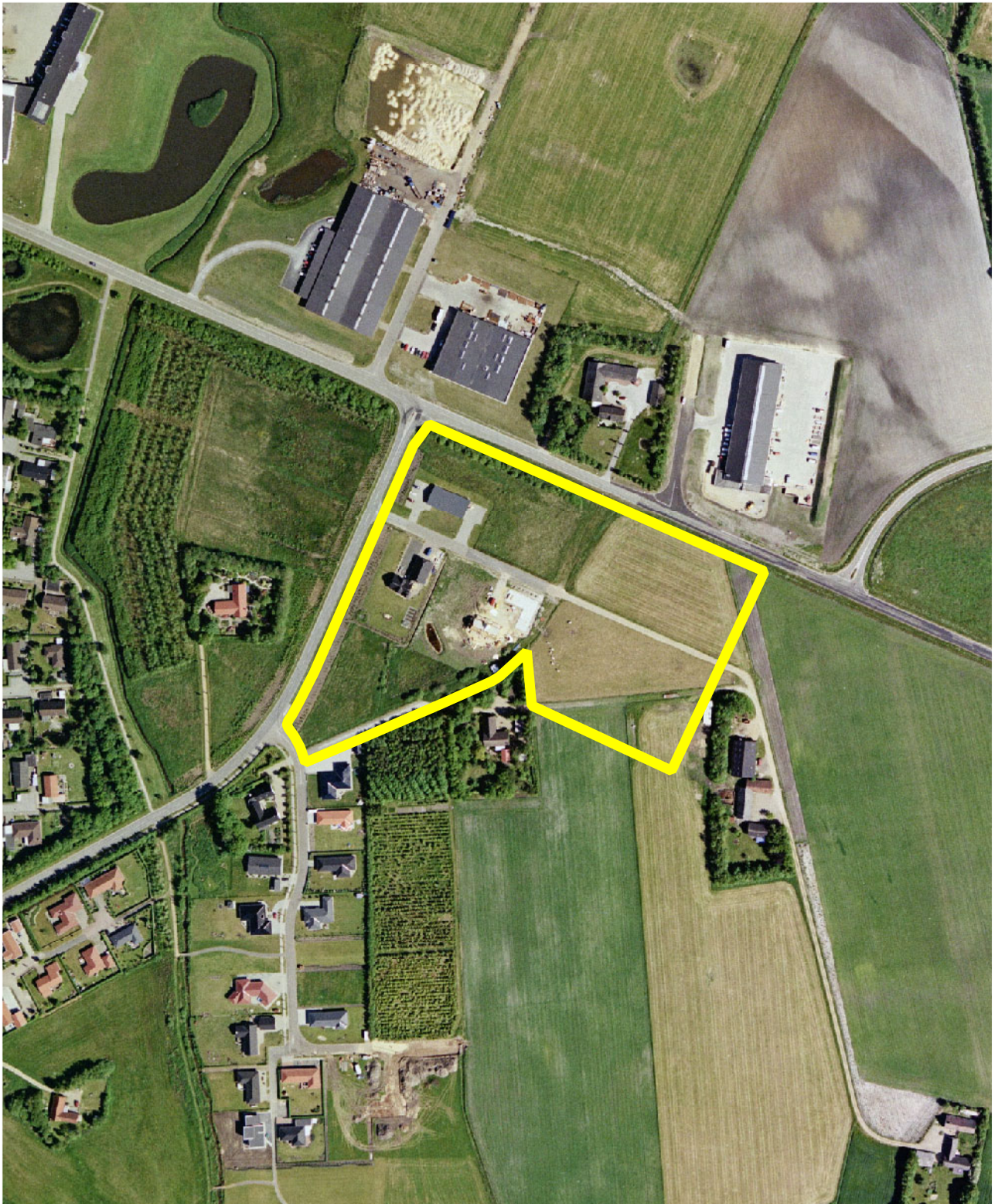
OVERSIGTSKORT

MÅL: 1:20.000 AUGUST 2005

TREHØJE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 152

SOLSIKKEVEJ, VILDBJERG

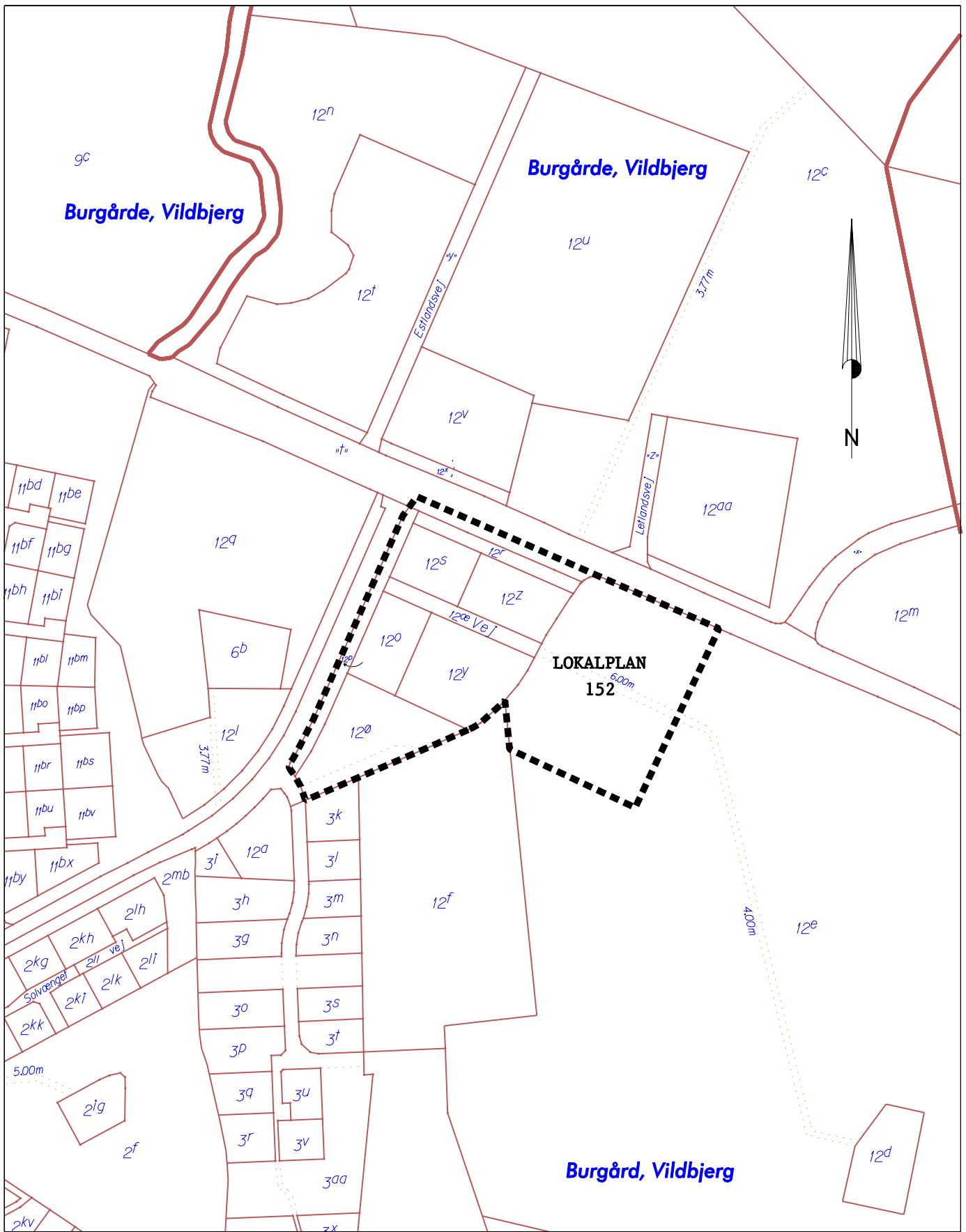


SIGNATUR:

 LOKALPLANGRÆNSE



TREHØJE KOMMUNE
LOKALPLAN 152
SOLSIKKEVEJ
VILDBJERG
AUGUST 2005



SIGNATUR:

■■■■■ LOKALPLANGRÆNSE

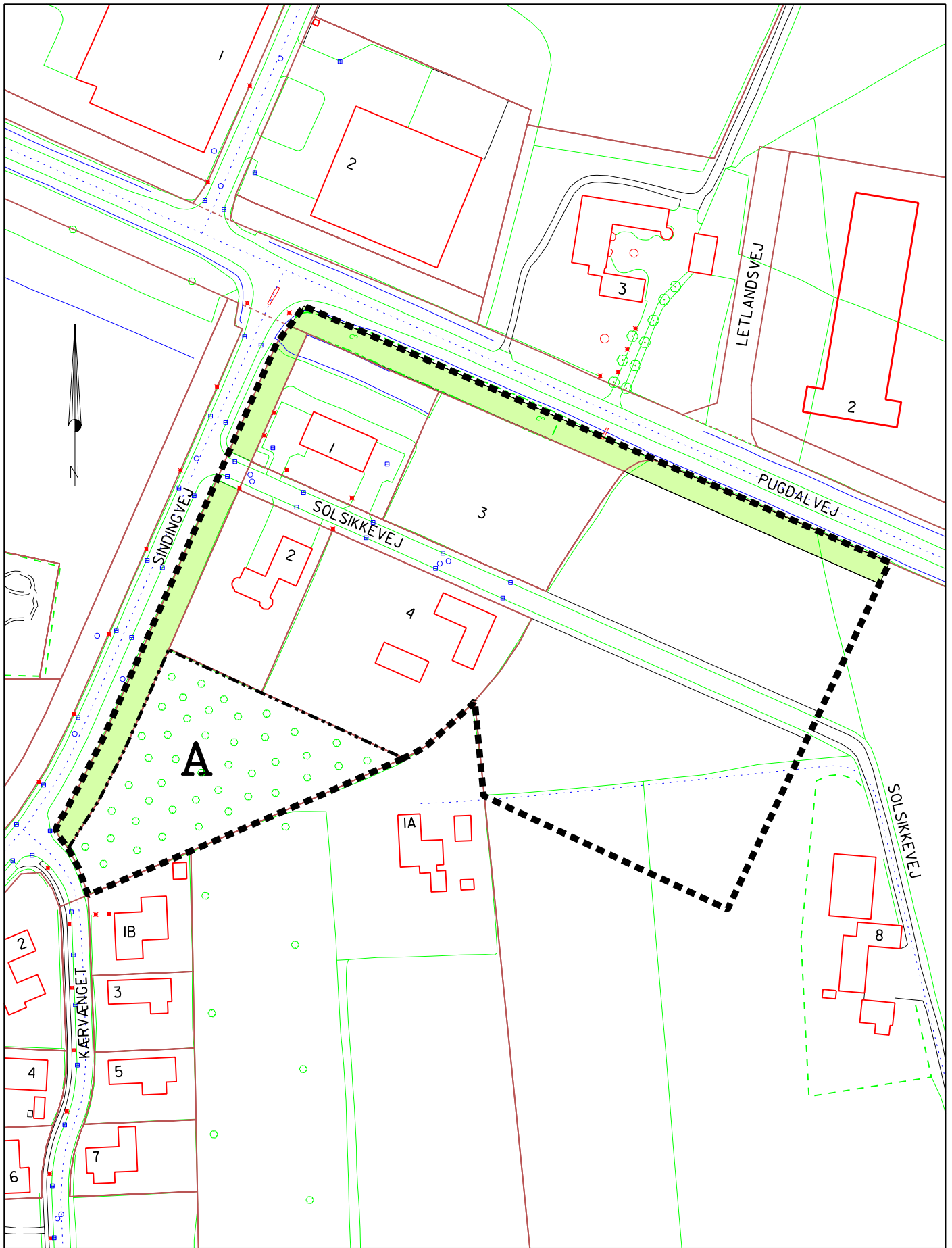
MATRIKELKORT

MÅL: 1:4.000 AUGUST 2005

TREHØJE KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 152

SOLSIKKEVEJ, VILDBJERG

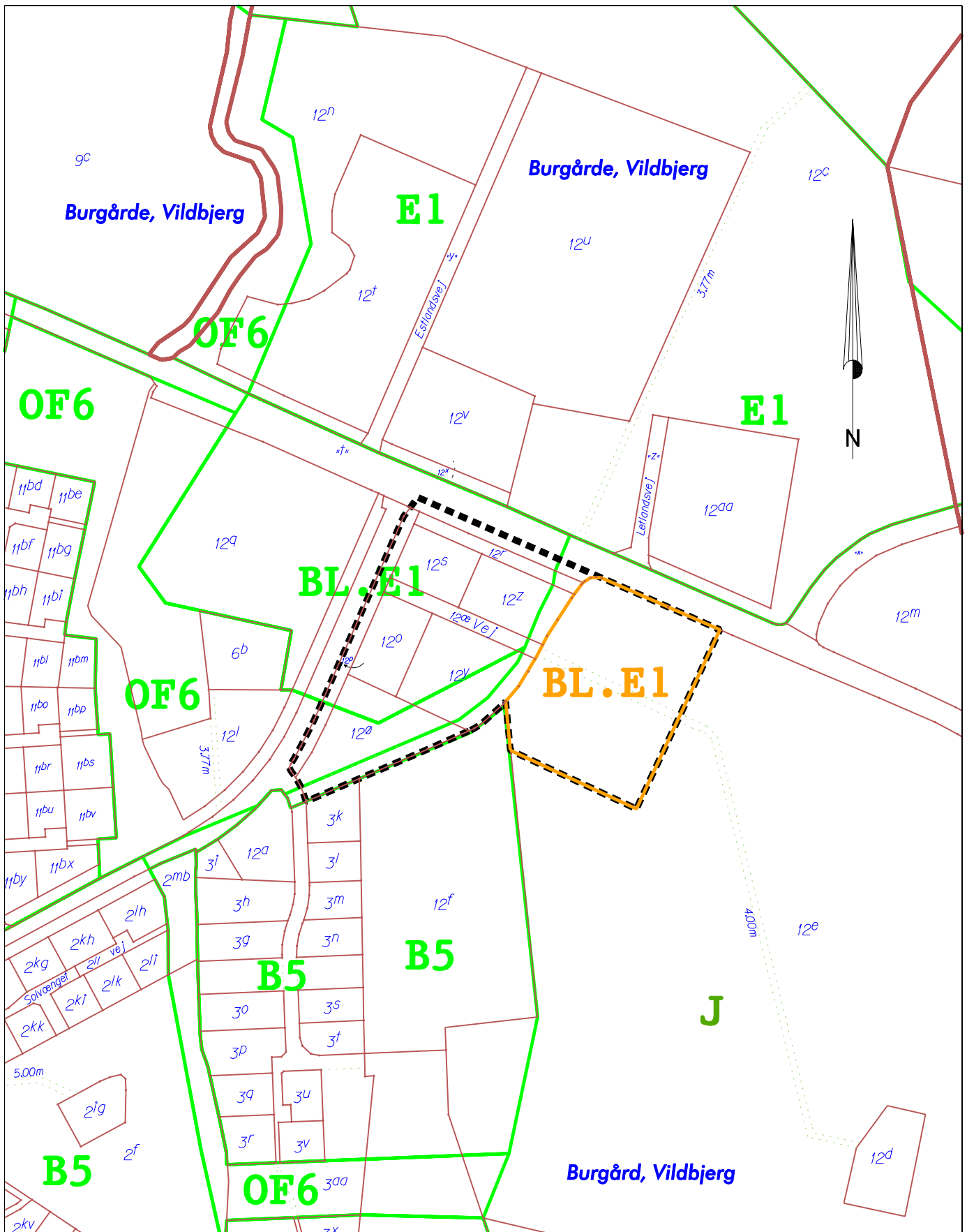


SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE**
- DELOMRÅDE**
- GRØNT OMRÅDE**

ILLUSTRATIONSPLAN
 MÅL: 1:2.000 AUGUST 2005

TREHØJE KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 152
 SOLSIKKEVEJ, VILDBJERG



SIGNATUR:

 LOKALPLANGRÆNSE MED
 KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42
 TIL KOMMUNEPLAN 1998 - 2010

TREHØJE KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 152
 SOLSIKKEVEJ, VILDBJERG

MÅL: 1:4.000 AUGUST 2005