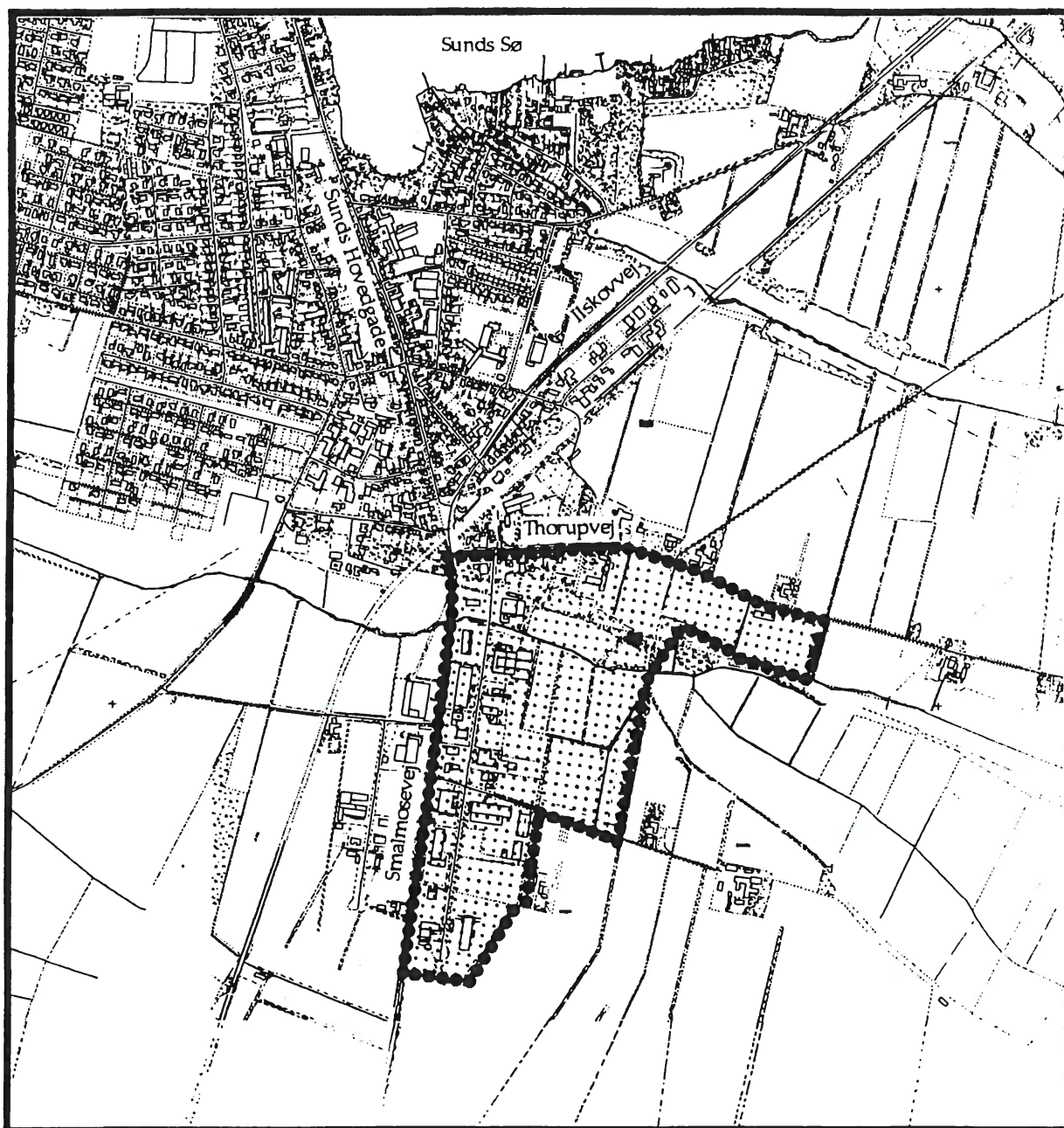




LOKALPLAN NR. 21.E4.2

HERNING KOMMUNE

Erhvervsområde ved Thorupvej og Smalmosevej i Sunds



Lokalplan nr. 21. E4. 2
Erhvervsområde mellem Thorupvej og Smalmosevej i Sunds

Indholdsfortegnelse:

1.0	Redegørelse for lokalplanen.	
1.1	Lokalplanens baggrund	1
1.2	Lokalplanens indhold	1
2.0	Lokalplanens forhold til anden planlægning.	
2.1	Lokalplanens forhold til regionplanen	4
2.2	Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
2.3	Lokalplanens forhold til kommuneatlas for Herning	5
2.4	Lokalplanens forhold til bæredygtig udvikling	5
2.5	Lokalplanens forhold til anden sektorplanlægning	5
3.0	Lokalplan nr. 21.E4.2	
§ 1	Lokalplanens formål	6
§ 2	Område og zonestatus	7
§ 3	Områdets anvendelse	7
§ 4	Udstykning	7
§ 5	Adgangs- og parkeringsforhold	8
§ 6	Tekniske anlæg	8
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§ 9	Ubebyggede arealer	9
§ 10	Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	10
§ 11	Servitutter	10
§ 12	Lokalplanens retsvirkning	10
	Vedtagelsespåtegning	11

Kortbilag

Lokalområdet og matrikulære forhold

Lokalplankort

Lokalplanen er udarbejdet af Sven Allan Jensens Tegnastue Aps, Herning i samarbejde med Herning kommune, byplanafdelingen. September 1993.

Erhvervsområde ved Thorupvej og Smalmosevej i Sunds

1.0 Redegørelse for lokalplanen

1.1 Lokalplanens baggrund

Sunds er et af de steder i kommunen, hvor der satses på en erhvervsudvikling og hvor Herning byråd ønsker, at der til stadighed skal være et tilstrækkeligt og varieret udbud af erhvervsarealer til salg. Derfor er denne lokalplan udarbejdet.

Desuden har en konkret udstykningssag ved Thorupvej trængt sig på og gjort lokalplanen aktuel, fordi der var tale om et stykke jord i landzone.

Lokalplanen fortsætter den etapevise udbygning af det nuværende erhvervsområde øst for Smalmosevej.



Lokalplanens vejsystem danner første etape i en fremtidig udbygning mod øst. Kørevejene udlægges i 11 m bredde med ca. 7 m kørebane.

1.2 Lokalplanens indhold

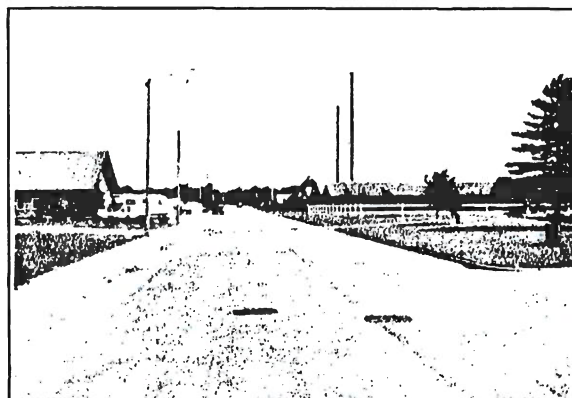
Lokalplanen omfatter et område syd for Thorupvej og øst for Smalmosevej, d.v.s. at det eksisterende erhvervsområde omkring Navervej og Bødkervej er med i lokalplanen. Det gælder også den ældre blandede bolig- og erhvervsbebyggelse langs sydsiden af Thorupvej.

Disse erhvervsområder er på ca. 28 ha. Med lokalplanen udvides området mod øst. Ved Bødkervej med ca. 5 ha. og med ca. 7 ha. langs Thorupvej.

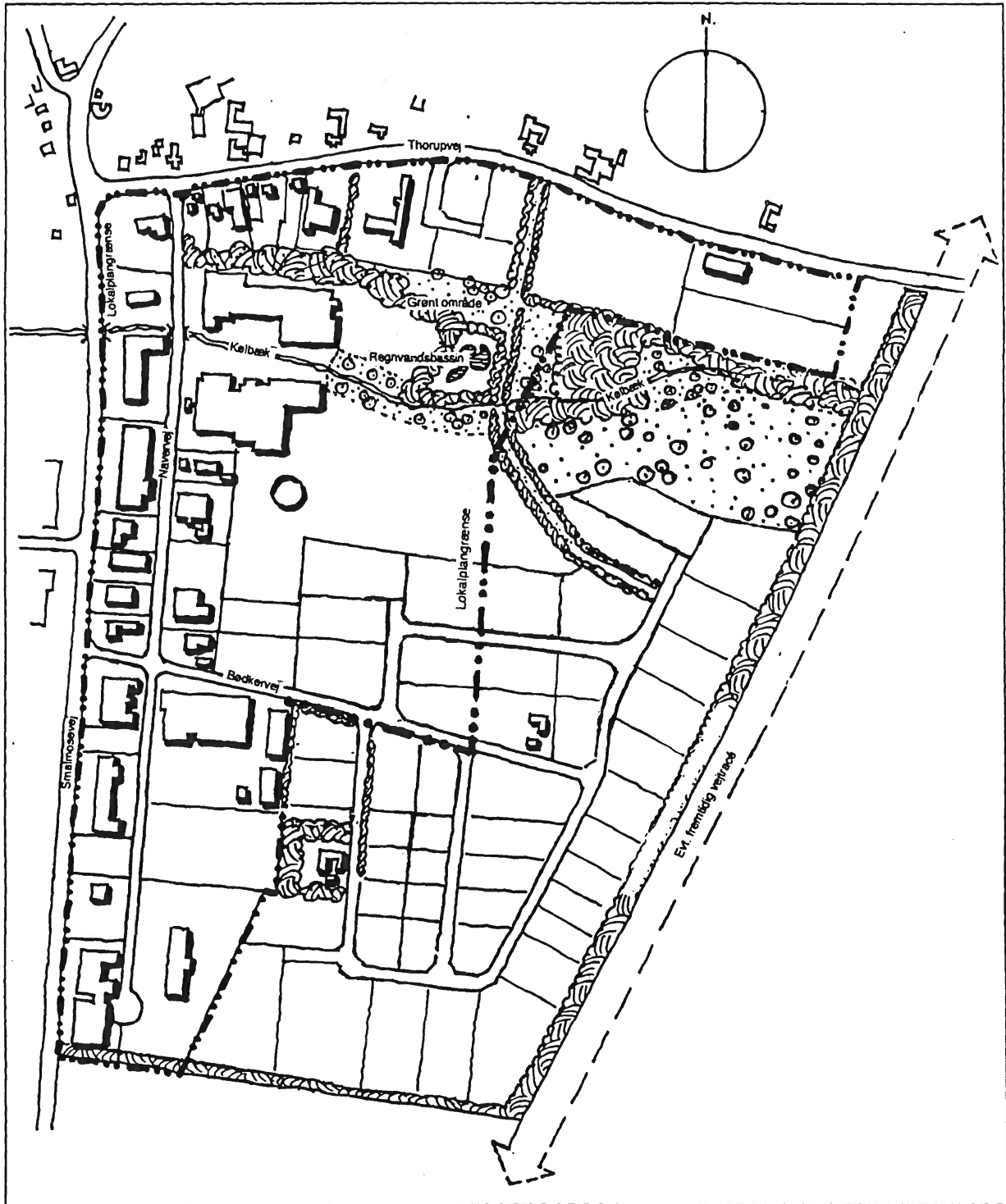
Omkring Kølbækken udlægges der et rekreativt område, dels fordi der allerede nu ligger en flot bevoksning, og dels fordi (her skal anlægges et regnvandsbassin her. Det vil en del af året kunne ligge som en lille sø, smukt i mellem træerne.

Dette område er ca. 3 ha. stort, og således dækker lokalplanen et samlet område på ca. 43 ha.

Terrænet er jævnt med et lille fald ned mod Kølbæk fra begge sider. Jorden er en meget let sandjord af ringe bonitet og derfor velegnet til formålet.



Det eksisterende erhvervsområde ved Navervej set mod nord.



På denne skitse er vist hvordan hele erhvervsområdet tænkes udbygget på længere ,sigt. Vejsystemet er åbent, dvs. uden blinde veje, som besværliggør manøvrering med lastbiler. Men samtidig er de ,lange lige stræk undgået, både for at gøre hastigheden lav og for at gøre miljøet mere afvekslende end f.eks. Navervej. Erhvervsområdet afsluttes mod øst med et beplantningsbælte langs den fremtidige omfartsvej øst om Sunds. Med den ,færdige udbygning tilføjes yderligere ca. 30 ha. Fuldt udbygget vil hele erhvervsområdet altså komme op på ca. 73 ha.

I lokalplanen er området delt i to klart adskilte områder. Et nordligt langs Thorupvej og et sydligt på begge sider af Bødkervej.

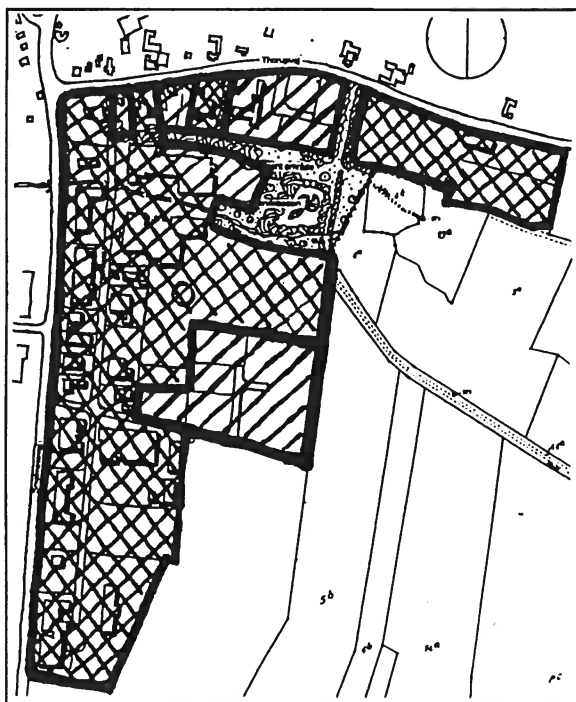
Adskillelsen skyldes først og fremmest, at de laveste områder omkring Kølbæk ikke egner sig til bebyggelse pga. blød bund, men også at den største virksomhed i området Sunds Tekstilarverier og Sunds Velour har købt et stort areal øst for virksomheden.

Derfor er vejadgangen til den ret smalle, men lange udstykning langs Thorupvej, planlagt med direkte udkørsel. I tilfælde af at flere grunde udstykkes bag hinanden her, skal der dog etableres fælles udkørsel.

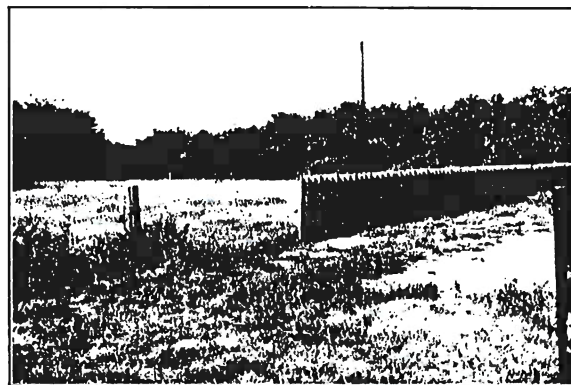
Derimod er der lagt op til et større åbent vejsystem i den videre udvikling øst for Smalmosevej og Navervej, hvor denne lokalplan udgør første etape.

I lokalplanen fastlægges det, at der må drives industri, håndværk og lagervirksomhed. Der må f.eks. ikke etableres servicevirksomheder og liberale erhverv og der må ikke indrettes boliger i området, dog kan eksisterende lovlige boliger fortsat opretholdes. I tilfælde af brand må nye boliger ikke opføres på ejendommene (undtaget herfra er en række ejendomme langs Thorupvej -se § 3.2). Dette er meget vigtigt, idet de forholdsvis lempelige miljøkrav ellers må skærpes betydeligt. Der må ikke være detailsalg Ined mindre det foregår i tilknytning til en af de tilladte virksomhedstyper.

Parcellerne må ikke være mindre end 2000 m², men gerne væsentligt større. Til gengæld må det bebyggede areal højst være 50% af grundens areal og bygningerne må højst have et volumen på 3 m³ pr. m² grundareal.



På denne skitse ses med krydssignatur, hvor meget der er bebygget eller reserveret på lokalplanens vedtagelsestidspunkt. Med skråskravering er vist hvor meget areal der er ledigt. Det er ca. 5 ha. omkring Bødkervej og ca. 3 ha. ved Thorupvej.



Her skal regnvandsbassinet være, omgivet af træer.

2.0 Lokalplanens forhold til anden planlægning.

2.1 Lokalplanens forhold til regionplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den godkendte regionplan for Ringkjøbing Amt.

2.2 Lokalplanens forhold til kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan for Herning kommune 1993-2004, hvor rammebestemmelserne for fremtidige lokalplaner i det aktuelle område er følgende:

Rammebestemmelser for område E4: Erhvervsområde langs Smallosevej i Sunds.

Området må kun anvendes til industrivirksomheder, der stiller visse afstandskrav eller særlige beliggenhedskrav. Der kan således i områderne placeres hovedparten af de i miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 omtalte listevirksomheder. Etablering af virksomheder

Der må ikke etableres boliger i E4.

Endvidere må der ikke etableres detailsalg og selvstændig kontorvirksomhed.

I område E4 kan der etableres fyldplads for grønt affald.

Støjniveauet i skel må ikke være højere end det af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte.

Grænseværdien er ved kommuneplanens ikrafttræden 60 dB(A) hele døgnet alle ugens dage.

I forhold til eksisterende lovlige boliger indenfor områderne og selvstændige boliger i udlagte boligområder, der grænser op til erhvervsområdet gælder skærpede krav: 55 dB(A) og 45 dB(A) om dagen, 45 dB(A) og 40 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) og 35 dB(A) om natten og på helligdage.

I den sydlige del af E4 findes i dag en randbeplantning. Den skal fortsættes mod nord langs

områdets østlige grænse. Arealerne ca. 20 m. til begge sider af Kølbæk skal bevares som landskabskile.

Bebyggelse: Det samlede rumfang af bebyggelsen på den enkelte parcel må ikke overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ af parcellens areal., og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af parcellens areal.

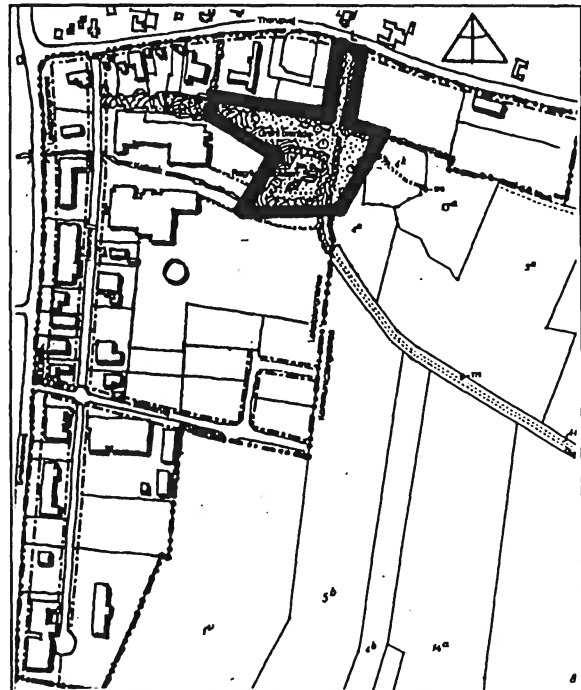
Bygningshøjde: Højest 12 m. Særlige bygningsdele, såsom skorstene, afkastningskanaler eller ventilationsanlæg, kan gives en større højde.

Opholdsareal: Mindst 5 m^2 pr. beskæftiget.

Parkeringspladser: Mindst 1 pr. beskæftiget.

Kommuneplanen omtaler, endvidere trafikforholdene og byrådet har i den forbindelse reserveret et areal til en ny vej øst om Sunds, men man regner dog ikke med at denne statsvej bliver gennemført indenfor den nærmeste fremtid.

Den hidtidige byplanvedtægt for området "Byplanvedtægt nr. 1, området omkring Herningvej, Sunds kommune af 4.7.1968" annulleres med vedtagelsen af lokalplan nr. 21.E4.2.



Det rekreative område ligger som en oase i erhvervsområdet med Kølbækken og regnvandssøen omgivet af tæt bevoksning.

2.3 Lokalplanens forhold til Kommuneatlas for Herning.

Der er inden for lokalplanområdet ingen bygningsanlæg eller forhold iøvrigt, der er omfattet af Kommuneatlasen i Herning.

2.4 Lokalplanens forhold til bæredygtig udvikling.

Indenfor lokalplanområdet er der fastsat en relativ høj bebyggelsesprocent med henblik på at minimere forbruget af landbrugsjord til byudvikling.

Samtidig er der af hensyn til beboerne i området udlagt et samlet grønt område med beplantning langs Kølbæk.

Omfanget af befæstede vejarealer er søgt begrænset indenfor lokalplanområdet gennem anvendelse af allerede eksisterende veje.

2.5 Lokalplanens forhold til anden sektorplanlægning.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet vandforsynes fra Sunds Vandværk.

Spildevand.

Lokalplanområdet tilsluttes det eksisterende offentlige kloaknet.

El forsyning.

Lokalplanområdet tilsluttes nettet fra Sunds Elforsyning.

Varmeforsyning.

Rumopvarmning og forsyning med varmt vand skal ske via tilslutning til naturgasnettet, der er udlagt i området.

Renovation.

Der er tilslutningspligt til den kommunale renovationsordning efter nærmere aftale med Herning kommune - Miljøafdelingen.

Overordnet vejtilslutning Vejtilslutning til det overordnede vejnet skal ske via Bødkervej og Navervej. Erhvervsgrundene langs Thorupvej må dog have direkte tilkørsel til Thorupvej.

Kollektiv trafik.

De regionale busforbindelser Herning-Viborg og Herning-Skive har stoppested på Smalmosevej ved Drejervejs udmunding (rute 13 og 53). Der udlægges i lokalplanen vigeplads og fortov til stoppested på Smalmosevej lige nord for Bødkervej .

3.0 Lokalplanen

Lokalplan nr. 21.E4.2 Erhvervsområde mellem Thorupvej og Smalmosevej i Sunds.

I henhold til planlovens (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at regulere arealanvendelse og bebyggelse,
- at regulere adgangsforholdene,
- at sikre areal til et regnvandsbassin,
- at sikre beskyttelseszone ved Kølbækken samt at udlægge et rekreativt område,
- at ophæve byplanvedtægt nr. 1 af 4. juli 1968, Sunds kommune.

§ 2 Område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 1 be, 1 bo, 1 br, 1 bs, 1 bt, 1 bæ, 1 cv, 1 cx, 1 cy, 1 cz, 1 cæ, 1 da, 1 db, 1 dc, 1 dd, 1 df, 1 dg, 1 dh, 1 dk, 1 dl, 1 dm, 1 dn, 1 do, 1 dp, 1 dq, 1 dr, 1 dø, 1 ee, 1 ef, 1 el, 1 el, 1 er, 1 es, 1 fc, 1 fd, 3 ay, 3 au, 4 a, 4 m, 5 i, 6 y samt en del af matr. nr. 1 y, 3 a og 4 n, og offentlige vejarealer litra "s" og "u" alle Thorup by, Sunds, samt alle parceller, der efter den 1. september 1994 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, overføres til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse eller udøves erhverv til følgende: industri-, transport-, værksted-, håndværks-, lagervirksomhed samt den nødvendige hertil knyttede administration. Der kan kun udøves detailsalg i de tilfælde, hvor det er knyttet til en virksomhed af ovennævnte type. Der må ikke etableres selvstændig kontorvirksomhed.
- 3.2 Der må ikke etableres nye boliger i området.
- Eksisterende lovlige boliger langs Thorupvej, beliggende på matr. nr. 1 dd, 1 bo, 1 bs, 1 br, 1 bt, 1 bæ og 3 a Thorup by, Sunds kan genopføres efter brand.
- 3.3 Der må ikke udøves virksomhed, der giver gener i form af luft-, støv-, støj- eller lugt-emission, udover de til enhver tid gældende grænseværdier i et erhvervsområde af ovennævnte karakter.
- 3.4 Det område, der på kortbilag nr. 2 er vist med priksignatur, udlægges til rekreativt område. Der kan i området placeres et regnvandsbassin.
- 3.5 Langs Kølbæk må der indenfor 20 m. bred beskyttelseszone, på hver side af bækken ikke opføres byggeri af nogen art.
- 3.6 Da der inden for lokalplanområdet er registreret et moseområde (benævnt som "Grønt område" på kortbilag nr. 2), kræver en ændret anvendelse amtsrådets dispensation fra bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 3 jfr. § 65.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan, som er vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Ingen parcel må udstykkes med mindre areal end 2000 m².

§ 5 Adgang- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra landevej 439 Smalmosevej og fra kommunevejen Thorupvej.
- 5.2 Der udlægges vejareal til de på kortbilag nr. 2 viste veje i 11 m. bredde.
- 5.3 Eksisterende markvej L - L, der tjener som rekreativ stiforbindelse, udlægges i 11 m. bredde.
- 5.4 I tilfælde af, at der udstykkes flere grunde bag hinanden i forhold til Thorupvej, skal der etableres fælles udkørsel til Thorupvej.
- 5.5 Hjørnegrunde skal have symmetrisk afskæring på mindst 5 m.
- 5.6 Vejene i lokalplanområdet er offentlige veje.
- 5.7 Der skal i forbindelse med ny bebyggelse reserveres areal til parkeringsformål, svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal og der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. beskæftiget.
- 5.8 Der udlægges areal til buslomme for den regionale busstrafik på Smalmosevej og der udlægges areal til et 2 m. bredt fortov fra stoppestedet til Bødkervej.

§ 6 Tekniske anlæg.

- 6.1 Grundejere i lokalplanområdet har pligt til at tilslutte alle bygninger vandforsyning fra Sunds Vandværk og elforsyning fra Sunds Elforsyning. Spildevandsafledning skal føres til det offentlige kloaknet.

Rumopvarmning og forsyning med varmt vand skal ske via tilslutning til naturgasnettet, der er udlagt i området. Disse opvarmningsformål må gerne suppleres med solfangere, efter forudgående tilladelse fra Herning kommune.

Bebyggelsen skal tilsluttes den offentlige renovationsordning efter nærmere aftale med Herning kommune.

- 6.2 Alle lokalplanområdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Det samlede rumfang af bebyggelse på den enkelte parcel må ikke overstige 3 m³ pr m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke være større end 50% af grundarealet.
- 7.2 Bebyggelsen må højst være 12 m. over terræn. Hvis produktionstekniske grunde taler for det, kan kommunen i særlige tilfælde tillade, at enkelte bygningsdele får en større højde end 12 m.

- 7.3 Bebyggelse skal respektere en pålagt byggelinie på 25 m. fra Smalmosevej's midterlinie med højdetillæg på 2 gange højdeforskellen mellem Smalmosevejs midterlinie og terræn, plus en meter. Hertil kommer skrå byggelinier ved vejtilslutninger på 40 x 200 m.

Oversigtsarealernes størrelse er henholdsvis 22 x 100 m. ved Thorupvej og 25 x 1 10 m. ved Bødkervej.

- 7.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 14 m. fra Thorupvejs midte og ikke nærmere end 11 m. fra alle øvrige vejmidter. Der må endvidere ikke opføres bygninger af nogen art nærmere end 20 m. fra Kølbækken, som vist med priksignatur på kortbilag nr. 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Der må ikke anvendes materialer til de udvendige bygningssider, som efter Herning byråds mening virker skæmmende.
- 8.2 I forbindelse med brug af vedvarende energikilder, kan det tillades at der opsættes solfan-ger, dog først efter indhentet tilladelse fra Herning kommune.
- 8.3 Skiltning og reklamering, udover nummer- og navneskilt, må kun finde sted med kom-munens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Skilte og reklamer må ikke opsættes i en højde, der ligger over tagryg, eller på enkelte højere bygningsdele, som f.eks. skorstene, udluftningskanaler etc.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal i forbindelse med ny bebyggelse reserveres opholdsareal for de beskæftigede svarende til 10% af erhvervsetagearealet og der skal etableres mindst 5 m² opholdsareal pr. beskæftiget.
- 9.2 De ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.
- 9.3 Det er en forudsætning for arealets anvendelse til udendørs oplag; eller lignende, at area-let - forinden det tages i brug til dette formål og så længe arealet tjener formålet - er ind-hegnet med et 2 m. højt uigennemsigtigt hegn og/eller tæt beplantning.

Hegnstypen skal forinden opsætningen godkendes af Herning kommune og skal løbende holdes i forsvarlig vedligeholdet stand.

- 9.4 Arealet ved Kølbæk, som er vist på kortbilag nr. 2 med priksignatur, må ikke bebygges, men skal bruges som rekreativt område. Den eksisterende beplantning må ikke fjernes uden byrådets forudgående tilladelse.
- 9.5 Arealet mellem Smalmosevej og byggelinien, samt mellem Thorupvej og byggelinien, jfr. § 7.3 og § 7.4, skal ligge hen som åbent græsareal med spredt træbeplantning. Ønskes det anvendt til udstilling, skal Herning byråd give tilladelse hertil i hvert enkelt tilfælde. Alle øvrige arealer mellem vej og byggelinie kan, udover at liggi; som græsareal, anvendes til udstilling, reklamering og parkering.

- 9.6 Det eksisterende levende hegn langs østsiden af den rekreative stiforbindelse, vejen L - L jfr. § 5.3, må ikke fjernes og skal vedligeholdes som en tæt beplantning.
- 9.7 I vestsiden af vej L - L's vejudlæg skal der etableres et levende hegn, der fremover skal fremstå som en tæt beplantning.
- 9.8 Igennem hele lokalplanområdet skal Kølbæk ligge som et åbent vandløb, kun brudt ved vejoverføringer. Vandløbet skal plejes på en nænsom måde og må ikke rettes ud.

§ 10 Miljøforhold

- 10.1 Enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette Herning kommune herom, jfr. § 19 i Lov om affaldsdepoter.
- 10.2 Såfremt der under bygge- eller jordarbejde konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet standses og Herning kommune orienteres herom. Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, som er ansvarlig for det pågældende arbejde, jfr. § 20 i Lov om affaldsdepoter.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 11.1 Før en ny bebyggelse må tages i brug, skal de i § 5 nævnte parkeringspladser og de i § 6 nævnte tekniske anlæg være etableret.

§ 12 Servitutter.

- 12.1 Med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen bortfalder byplanvedtægt nr. 1 "Området omkring Herningvej", Sunds kommune af 4. juli 1968.
- 12.2 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne.

§ 13 Lokalplanens retsvirkning.

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må alle ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at udarbejde en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning:

Således foreløbigt vedtaget af Herning Byråd på mødet den 22. februar 1994.

Herning Byråd den 22. februar 1994.

P. b. v.



Finn Petersen



J. Marstrand

Således endeligt vedtaget af Herning Byråd på mødet den 7. marts 1995.

Herning Byråd den 7. marts 1995.

P. b. v.



Finn Petersen



J. Marstrand


Bekendtgjort i Herning Folkeblad den 5. april 1995.

Lokalplan nr. 21.E4.2
 Kortbilag nr. 1
 Områdeafgrænsning+
 Matrikulære forhold
 Mål 1:5000



Signaturforklaring:

Lokalplangrænse ●●●●●●

Areal der overføres fra land- til byzone 

HERNING KOMMUNE.

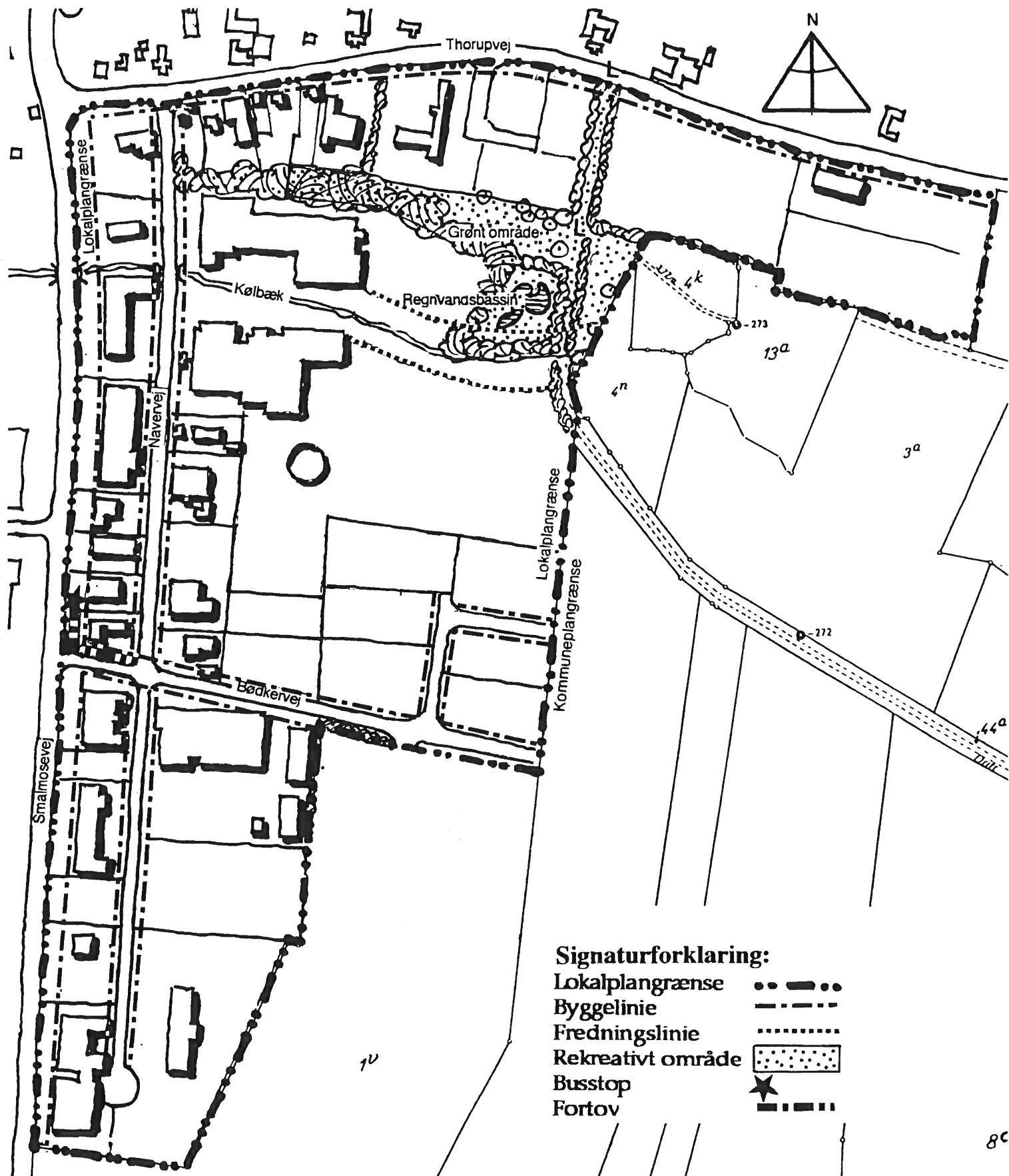
TEKNISK FORVALTNING. SEPT. 1993

Lokalplan nr. 21.E4.2

Kortbilag nr. 2

Lokalplankort

Mål 1: 5000



Signaturforklaring:

Lokalplangrænse	—•••—
Byggelinie	—•••—
Fredningslinie	—•••—
Rekreativt område	□□□□
Busstop	★
Fortov	—•••—

8c