

Lokalplan nr. 1044



**Erhverv ved Hedegårdvej,
Borbjerg**

forslag



HOLSTEBRO KOMMUNE

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er lagt frem i offentlig høring i 8 uger fra d. 24. september til d. 19. november 2008.

Hvis du har synspunkter eller forslag til ændringer, skal du sende dem til:

teknik.miljoe@holstebro.dk

eller

Holstebro Kommune
Teknik og Miljø
Kirkestræde 11
7500 Holstebro

Synspunkter og forslag til ændringer skal være os i hænde senest d. 20. november 2008.

Efter udløbet af denne frist vil Byrådet tage stilling til lokalplanforslaget.

Eventuelle spørgsmål til planen besvares af Anette Ladefoged, Planafdelingen tlf. 9611 7558.

Forord til lokalplanforslaget

Byrådet har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for et område til erhverv ved Hedegårdvej i Borbjerg.

Lokalplanforslaget består af:

En redegørelse, der beskriver planforslagets baggrund, forholdet til omgivelserne, miljøvurdering mm. Her findes også en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder end Byrådet, der kan være nødvendige for gennemførelsen af det byggeri, den anvendelse osv., som lokalplanen regulerer.

Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser - regulerer områdets udformning og anvendelse mm.

Anvendt kortmateriale:

Matrikelkort, copyright Kort og Matrikelstyrelsen

DDOkort, copyright Cowi a/s

Teknisk kort, copyright Holstebro Kommune

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

• Baggrund og formål	s. 4
• Områdets beliggenhed	s. 4
• Lokalplanens indhold	s. 4
• Miljøvurdering	s. 5
• Forhold til anden planlægning	s. 6
• Tilladelser efter anden lovgivning	s. 6

Lokalplan nr. 1044

§ 1 Formål	s. 7
§ 2 Område	s. 7
§ 3 Anvendelse	s. 7
§ 4 Udstykning	s. 8
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	s. 8
§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning	s. 8
§ 7 Ubebyggede arealer	s. 8
§ 8 Terrænregulering	s. 8
§ 9 Veje og parkering	s. 9
§ 10 Betingelser for ibrugtagning	s. 9
§ 11 Landzonetillidelse	s. 9
§ 12 Retsvirkninger	s. 9
Vedtagelsespåtegning	s. 10
Bilag 1 - områdets afgrænsning	s. 11
Bilag 2 - områdets opdeling og anvendelse	s. 12

Redegørelse

Baggrund og formål

Dansk Mink Papir A/S, Hedegårdvej 13-13A syd for Borbjerg, ønsker mulighed for at udvide virksomheden med omkring 10.000 m² nyt etageareal over en årrække.

Virksomheden er etableret med baggrund i en minkfarm på samme adresse og har de senere år fået flere landzonetiladelser til udvidelser, så bebyggelsens etageareal nu udgør cirka 6.000 m² fabrik, lager og administration og cirka 5.000 m² minkhaller.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanens område udgør et areal på ca. 8,5 ha. og ligger ca. 300 m. syd for Borbjerg. Lokalplanens område grænser op til Hedegårdvej mod vest og er omkranset af landbrug.

Umiddelbart nord og vest for lokalplanens område ligger et par ejendomme med beboelse.

Områdets eksisterende bygninger består af en række minkhaller samt en erhvervsbygning. Bygningerne er omkranset af beplantning, som er medvirkende til, at virksomheden ligger indpasset i landskabet.

Varetransporter til og fra virksomheden udgør dagligt i størrelsesordenen 10 sættevogne, der benytter Hedegårdvej sydpå til Viborgvej (hovedlandevej rute 16, Holstebro-Viborg) og herfra videre til det nationale/internationale marked. Selv dette relativt lille antal tunge varetransporter er mere, end Hedegårdvej i længden kan holde til, hvis ikke vejen ombygges eller udvides. Udvides virksomheden til den ønskede størrelse, ventes transporterne at vokse fra de nuværende ca. 13.000 tons til omkring 50.000 tons årligt.

Lokalplanens indhold

Området skal anvendes til erhverv. Der gives mulighed for at opføre bygninger på et areal vest for minkhallerne og syd for den eksisterende erhvervsbygning. Bebyggelsens samlede bruttoetageareal må ikke overstige 22.000 m² inden for lokalplanens område.

Bygninger i området må højst opføres i to etager og bygningshøjden må ikke overstige 10 meter., som er højden på de eksisterende bygninger. Ny bebyggelse skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning.

Bygningers facader skal i farve og materialer fremstå i harmoni med omgivelserne med en nedtonet farveholdning i f.eks. grå nuancer.

Skiltning skal begrænses til angivelse af firmanavn - og evt. logo - på højst to fritstående skilte og ét facadeskilt, for at tage hensyn til at virksomheden ligger i det åbne land nær et naturfølsomt område.

Trafikale forhold

Der skal etableres en primær adgangsvej for lastbiler fra Hede-gårdvej i områdets sydligste del af hensyn til oversigtsforhold og hensynet til nabobeboelse mod vest.

Den eksisterende vejadgang i områdets nordligste del kan opretholdes som adgang for personbiler og mindre varevogne.

Inden for området skal der etableres det fornødne antal parkeringspladser til ansatte og gæster. Der skal som minimum etableres 1 parkeringsplads på 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdets østligste del er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Den eksisterende anvendelse af dette område må ikke erstattes af en mere grundvandstruende anvendelse.

Eventuelle nye bygninger skal opføres i områdets vestlige del, hvor der ikke er særlige drikkevandinteresser. Boringerne til Sandargergård Vandværk ligger ca. 100 m. fra lokalplanens område.

Naturfølsomt område

Den nordøstlige del af lokalplanens område er omfattet af et område med særlige natur- og landskabsmæssige værdier. Ny bebyggelse i området skal placeres sydvest for dette naturfølsomme område. Lokalplanen fastlægger ligeledes at bygninger skal afskærmes med beplantning af hensyn til områdets fremtræden i landskabet.

Andre miljøforhold

De ønskede bygningsudvidelser tænkes i hovedtræk at skulle rumme flere af virksomhedens nuværende aktiviteter med flere medarbejdere.

Støjæssigt forventes ingen yderligere støj end den, der følger med mere trafik til og fra virksomheden.

Eventuelle luft- og lugtemissioner fra virksomheden vil blive reguleret via godkendelse eller påbud, såfremt det, mod forventning, viser sig at medføre gener.

Miljøvurdering

Byrådet har besluttet, at der ikke skal gennemføres videregående miljømæssige vurderinger af lokalplanen end dem, der fremgår af nærværende redegørelse. Beslutningen er truffet på baggrund af en gennemgang af lokalplanens mulige miljøpåvirkninger. Der er under denne gennemgang ikke afdækket betydelige, utilsigtede miljøpåvirkninger, jf. §3 stk. 1 nr. 3 i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Klagevejledning vedr. miljøvurdering

I henhold til Planlovens §58, stk. 1 nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Klageberettiget er miljøministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald, samt visse landsdækkende foreninger og organisationer.

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

Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra forslaget offentliggørelse. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at klager indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende klageren en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra forslaget offentliggørelse.

Afgørelsen er truffet i henhold til § 4, stk. 1, i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer. Denne afgørelse kan påklages efter reglerne i planloven (se klagevejledning s. 6).

Forhold til anden planlægning

Udpegning af vejnet til betjening af erhverv v. Hedegårdvej

Holstebro Kommune indkaldte i april/maj 2007 idéer og forslag til udpegning af vejnet til betjening af Dansk Mink Papir.

Der indkom en række forslag, hvoraf de fleste peger på, at Hedegårdvej fremover ønskes at forblive trafikvej til og fra Dansk Mink Papir - i en forbedret og udvidet form, evt. med flytning af vejtilslutningen til Viborgvej til et sted med bedre oversigtsforhold.

Kommunens Teknisk Udvalg har - på baggrund af de indkomne forslag samt en analyse af trafiknettet - besluttet, at planlægningen af en udvidelse af Dansk Mink Papir skal tage udgangspunkt i en trafikbetjening ad Hedegårdvej med de (med tiden) påkrævede forbedringer - herunder en eventuel sideudvidelse.

Kommuneplanen

Lokalplanens område ligger i Kommuneplanens område 30, Det Åbne Land. Området skal fortrinsvis anvendes til landbrug eller bl.a. til erhvervsformål uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne, efter de i kommuneplanen fastsatte bestemmelser.

Den planlagte udvidelse af Dansk Mink Papir kan opføres inden for nærværende lokalplans bestemmelser uden ændringer af Kommuneplanens rammer.

Zoneforhold

Området ligger i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse skal området forblive i landzone. Lokalplanen erstatter jf. lov om planlægning § 15, stk. 4 tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), der er nødvendige for planens virkeliggørelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Holstebro Museum underrettes - jf. Museumslovens § 27 stk. 2.

Landbrugspligt

Der er pålagt landbrugspligt på matr. nr. 11m og 9a, begge Den mellemste Del, Borbjerg. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold i området, før jordbrugskommissionen har meddelt ophævelse af landbrugspligten.

Lokalplan nr. 1044

Erhverv ved Hedegårdvej

Med hjemmel i Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 beskrevne område:

§ 1 Formål

Stk. 1 Lokalplanens formål er at sikre

- at der kan opføres yderligere erhvervsbygninger i tilknytning til en eksisterende virksomhed
- at nye bygninger placeres så landskabsværdier i og omkring området respekteres og bevares
- at der ved placering af nye bygninger holdes god afstand til Hedegårdvej, og
- at der etableres afskærmende beplantning omkring bygningerne.

§ 2 Område

Stk. 1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnummer 11 bz, den mellemste del, Borbjerg, samt del af 11 a og 11 m, den mellemste del, Borbjerg, samt alle parceller, der efter d. 1 juni 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er i landzone.

§ 3 Anvendelse

Stk. 1 Området skal anvendes til erhvervsformål uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Stk. 3 Der må ikke indrettes butik eller drives nogen form for detailhandel i området.

§ 4 Udstykning

Stk. 1 Der må ikke udstykkes yderligere i området.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1 Bebyggelsens samlede bruttoetageareal inden for området må ikke overstige 22.000 m².

Stk. 2 Bygninger skal placeres inden for byggefeltet, vist på bilag 2.

Stk. 3 Bygningers højde må ikke overstige 2 etager/10 meter.

§ 6 Bebyggelsens udseende og skiltning

Stk. 1 Bygningers facader skal i farve og materialer fremstå i harmoni med omgivelserne med en nedtonet farveholdning i f.eks. grå nuancer.

Stk. 2 Tekniske installationer (såsom energiforsyningsanlæg, antenner, ventilationsanlæg, afløbsinstallationer mv.) skal i størrelse, omfang og fremtoning tilpasses sin funktion og bebyggelsens arkitektur.

Stk. 3 Der må opsættes ét facadeskilt med virksomhedens navn og evt. logo. Højden på facadeskiltet incl. logo må ikke overstige 1 meter.

Stk. 4 Der må opsættes ét fritstående skilt med virksomhedens navn og evt. logo ved hver af de to indkørsler til virksomheden. Størrelsen på skiltet må ikke overstige 1x3 meter. Skiltene må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

Stk. 5 Der må ikke opsættes yderligere flagstænger i området end de tre, der allerede står ved virksomheden.

§ 7 Ubebyggede arealer

Stk. 1 Der skal etableres en afskærmende beplantning omkring bebyggelse i området af hensyn til det omkringliggende landskab.

Stk. 2 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til vej, sti eller parkering skal gives et grønt præg.

Stk. 3 Hvis der forekommer udendørs oplagring af materialer, affald mm., skal der opsættes afskærmning i form af mure, hegn, beplantning eller lignende, så oplaget ikke er synligt udenfor grunden og derved virker skæmmende for området.

§ 8 Terrænregulering

Stk. 1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter uden Kommunens tilladelse.

§ 9 Veje og parkering

Stk. 1 Der skal sikres vejadgang til området fra Hedegårdvej.

Stk. 2 Der skal etableres en primær adgangsvej for lastbiler fra Hedegårdvej i områdets sydligste del.

Stk. 3 Den eksisterende vejadgang i områdets nordligste del kan opretholdes som adgang for personbiler og mindre varevogne.

Stk. 4 Der skal sikres oversigtsarealer ved vejtilslutninger til Hedegårdvej på mindst 2,5 x 95 meter. I oversigtsarealerne må der ikke placeres genstande eller planter, der opnår en højde på mere end 0,8 meter over vejmidte.

Stk. 5 Inden for området skal der etableres det fornødne antal parkeringspladser til ansatte og gæster. Der skal som minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

§ 10 Betingelser for ibrugtagning

Stk. 1 Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret afskærmende beplantning iht. § 7, stk. 1.

Stk. 2 Før ny bebyggelse tages i brug skal den primære adgangsvej for lastbiler være etableret iht. § 9, stk. 2.

§ 11 Landzonetilladelse

Stk. 1 Lokalplanen erstatter jf. lov om planlægning § 15, stk. 4 tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for planens virkeliggørelse.

§ 12 Retsvirkninger

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens §17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. efter planlovens §17 stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra planforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst 1 år fra planforslagets offentliggørelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Stk. 1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige an-

vendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Stk. 2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Vedtagelsespåtegning

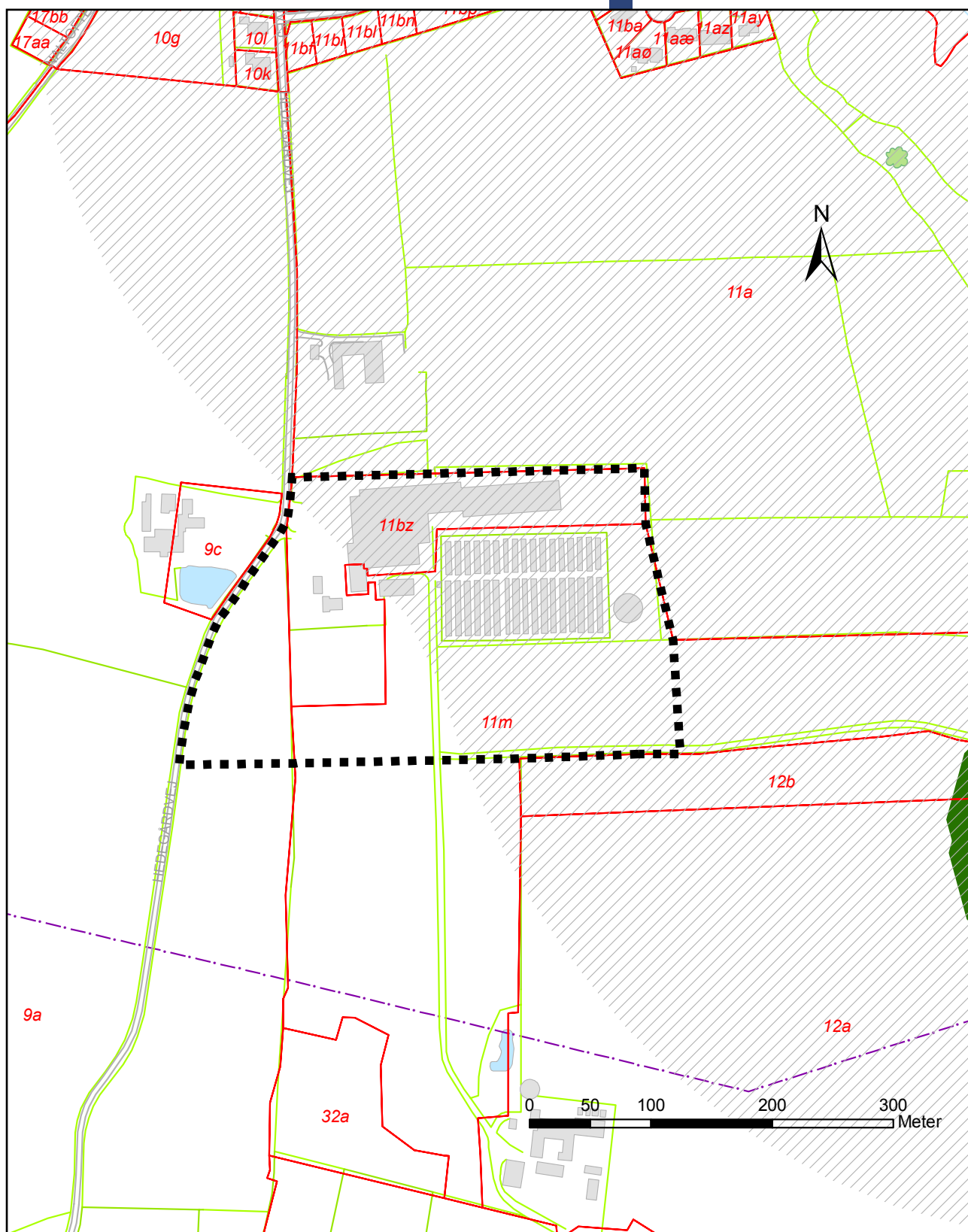
Lokalplanforslaget er vedtaget af Holstebro Byråd den 16. september 2008 til offentliggørelse i 8 uger fra den 24. september til den 19. november 2008.

Arne Lægaard

Borgmester

Lars Møller

Kommunaldirektør

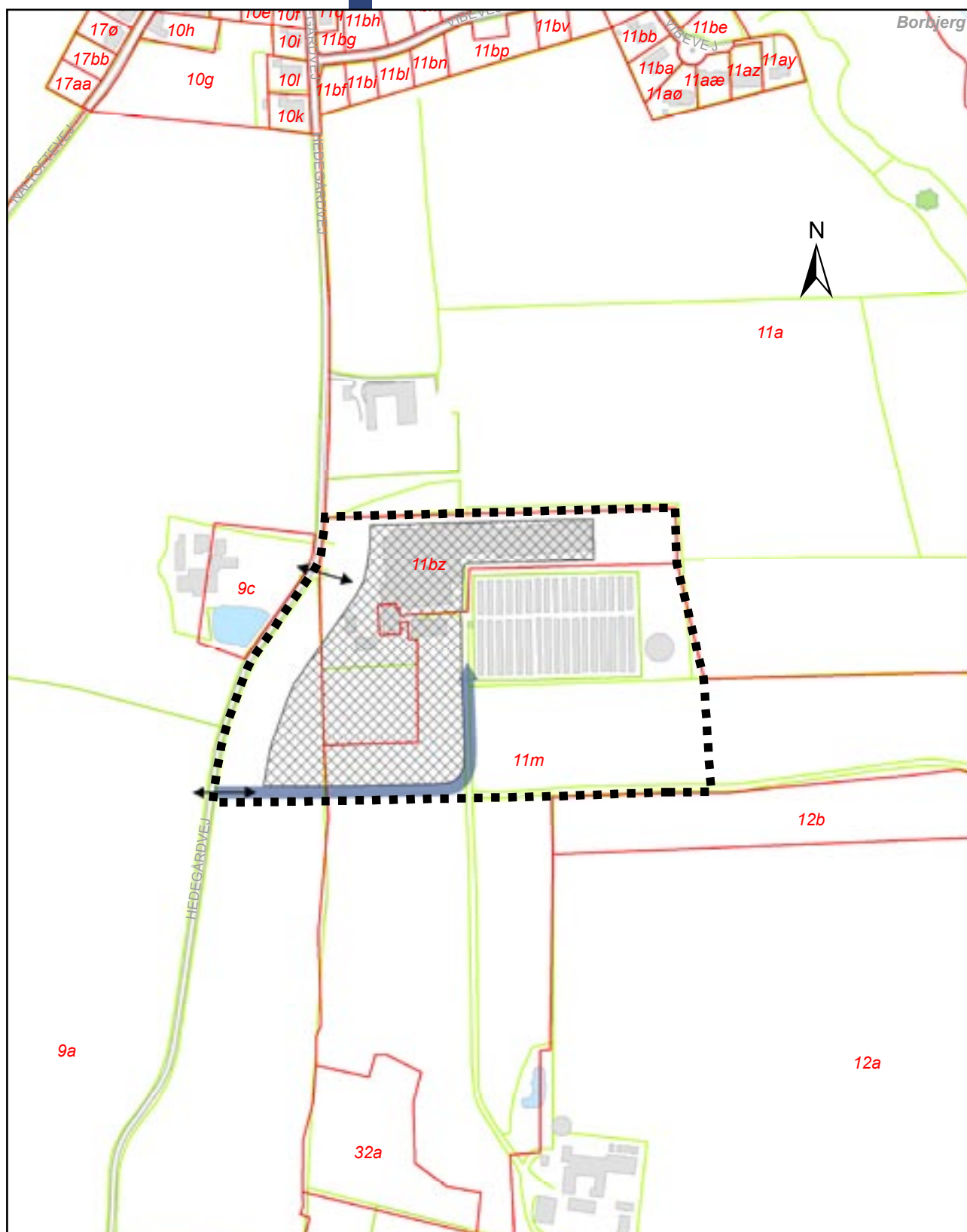


Bilag 1

Områdets afgrænsning

Signaturforklaring

- Lokalplanens område
- Naturfølsomt område
- Beskyttelsesområde ved fortidsminde
- Højspændingskabel



Signaturforklaring

-  Byggefelt
-  Ny vej
-  Vejadgang

Bilag 2

Områdets opdeling og anvendelse