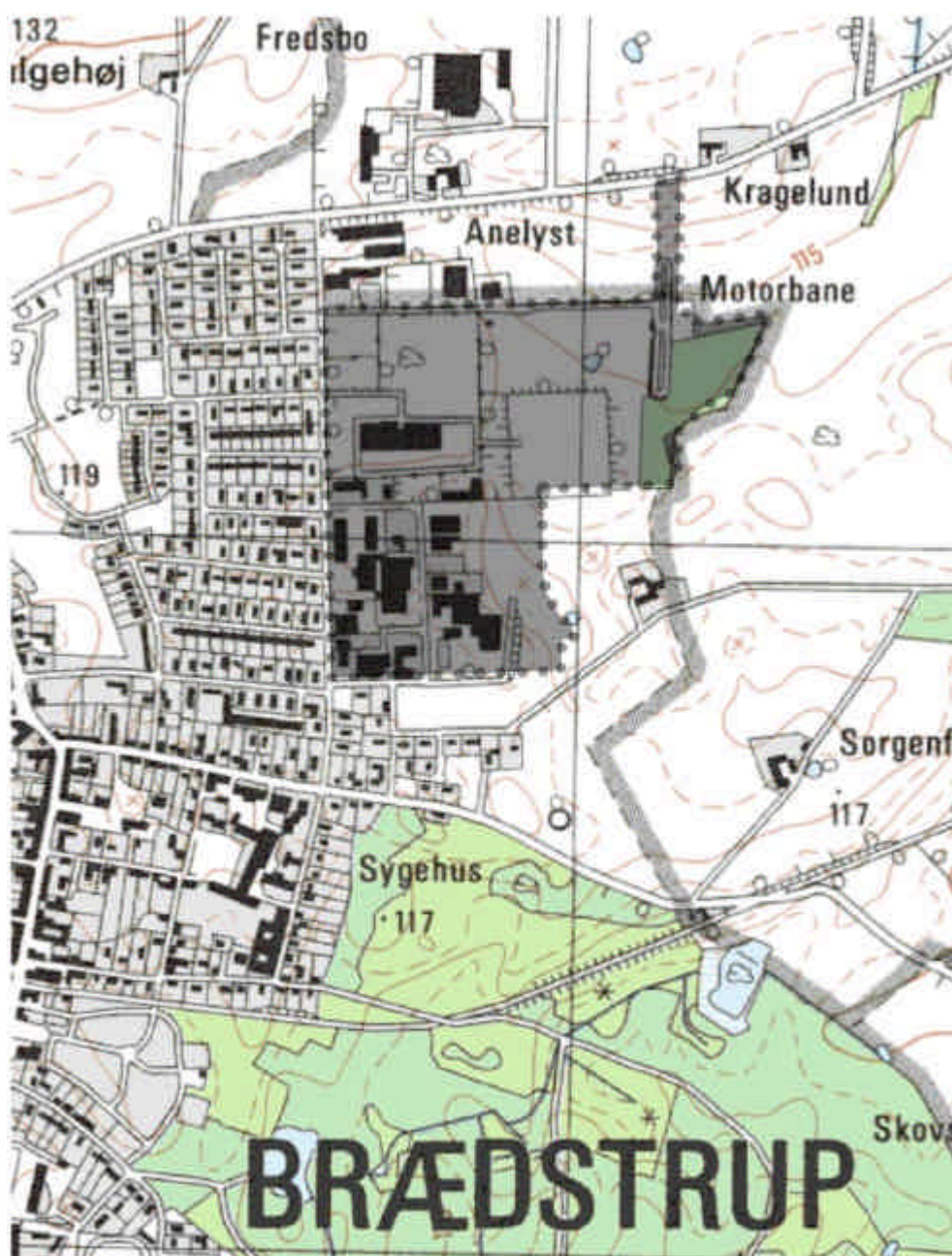
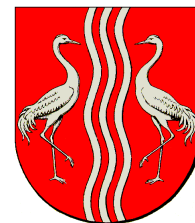




Lokalplan 14.41

Brædstrup by

Erhvervsområdet Virkefeltet II

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSEN

INDLEDNING

Planens fremlæggelse	I
Lokalplanens formål og indhold	II
Retsvirkninger	V

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1997-2009 for Vejle Amt	V
Kommuneplan 1996	V
Zoneforhold	V
Beskyttelse af kulturspor	V
Trafikforhold	V
Støjforhold	V
Forsyningsforhold	V

LOKALPLANEN

Kortbilag 1: Matrikelkort	2
§1. Lokalplanens formål	3
§2. Område og zonestatus	3
§3. Områdets anvendelse	3
§4. Udstykninger	4
§5. Veje og stier	5
§6. Ledningsanlæg	5
§7. Bebyggelsens omfang og placering	6
§8. Ubebyggede arealer og terrænreguleringer	6
§9. Lokalplanens retsvirkninger	7
§10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	7
§11. Ophævelse af ældre lokalplan	8
§12. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder	8
§13. Vedtagelsespåtegninger	8
Kortbilag 2: Principplan	11
Kortbilag:Forslag til anvendelse	12



Lokalplanområdet

INDLEDNING

Ifølge kommuneplanen skal den fremtidige erhvervsudvikling i Brædstrup ske mod nord, og i overensstemmelse hermed vedtog byrådet i 1994 Lokalplan 14.27, Virkefeltet I. Lokalplanens sydlige grænse blev i 1994 fastlagt til at følge Brædstrup Kommunes udbudte erhvervsjorde på Energivej. Efterfølgende ville byrådet videreføre planlægningen for den resterende del af det "uplanlagte" område mellem Energivej, Østergårdsvej og Østervang. Men først på det tidspunkt hvor interessen for at starte nye aktiviteter på den tidligere betonvarefabrik på Østergårdsvej 20 var til stede. Byrådet har nu fået en henvendelse fra ejeren af denne ejendom indeholdende et ønske om at kunne etablere en

ny og moderne produktion af betonelementer efter de nyeste principper for "Renere Teknologi".

Nærværende forslag til lokalplan for Virkefeltet II bliver i alle hovedtræk enslydende med Lokalplan 14.27, Brædstrup by, Erhvervsområdet Virkefeltet I. Der vil derfor i høj grad være overensstemmelse mellem de to planer, i såvel redegørelsen som i bestemmelserne.

Planens fremlæggelse

Forslaget til Lokalplan 14.41, Brædstrup by, Virkefeltet II var fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 27. december 2000 til 22. februar 2001, Ved Byrådet endelige vedtagelse af planen blev der kun i mindre

grad justeret i indholdet omkring opvarmning og naturbeskyttelse.

Lokalplanens formål og indhold

Siden lokalplanområdets udbygning i 70'erne, har vi fået henholdsvis en ny planlov og en ny miljøbeskyttelseslov. Sidstnævnte bygger på to hovedprincipper, nemlig forureningsbegrænsningsprincippet og lokaliseringsprincippet.

Forureningsbegrænsningsprincippet indebærer at den, der udøver eller vil påbegynde en forurenende virksomhed skal træffe de nødvendige foranstaltninger til forebyggelse og imødegåelse af forurening samt tilrettelægge virksomhedens drift på en sådan måde, at virksomheden i mindst mulig omfang giver anledning til forurening.

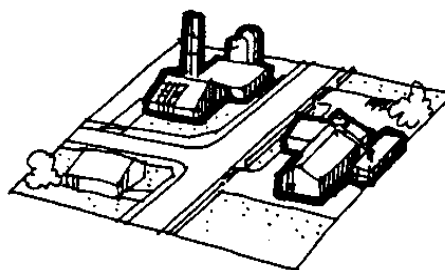
Lokaliseringsprincippet indebærer, at den der påbegynder en forurenende virksomhed, skal vælge en sådan placering, at faren ved forurening begrænses mest muligt. Ved valg af stedet skal der tages hensyn til områdets nuværende anvendelse samt til den fremtidige anvendelse. Disse krav er opstillet både af hensyn til omgivelserne og af hensyn til virksomhedens mu-

lighed for at kunne fungere en række år frem.

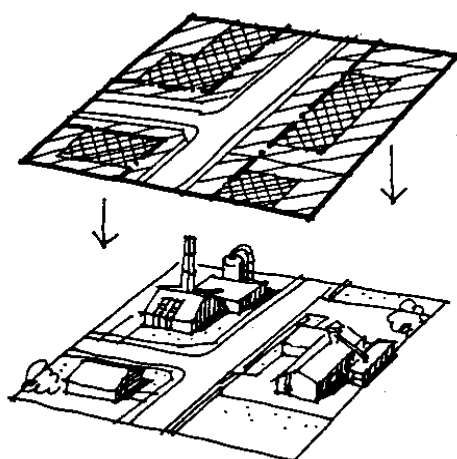
Planlovens virkemåde angår fremtidige aktiviteter, og kan ikke gribe ind i eksisterende lovlig anvendelse. Det vil altså sige at planlægningen regulerer fremtidige aktiviteter, hvadenten det drejer sig om nye eller ændring af bestående. Hvorimod bestående virksomheder ingen pligt har til at foretage sig noget, hvis aktiviteten er i strid med ny planlægning. Der er således ingen handlepligt. Lokalplanen angiver, hvad den enkelte virksomhed skal indstille sig på, hvis den skal placeres netop i dette område.

De miljømæssige krav til en eksisterende aktivitet i et område ændrer sig altså ikke ved en ændret planlægning af området. Det er altid de faktiske forhold, der er afgørende, - ikke de planlagte.

Miljølovens virkemåde:



- regulerer såvel eksisterende som fremtidige aktiviteter...



- angår fremtidige aktiviteter og kan ikke gribe ind i eksisterende lovlig anvendelse.

Miljølovens virkemåde regulerer såvel eksisterende som fremtidige aktiviteter. Hovedvirkemidlerne i miljøbeskyttelsesloven har hidtil været krav om forudgående tilladelse til eller godkendelse af en bestemt aktivitet på et nærmere bestemt sted, suppleret med muligheden for gennem påbud eller forbud at afværge eller begrænse forureningen fra eksisterende aktiviteter. Som følge af målsætningerne for

en bæredygtig udvikling, skal der nu tillige sættes ind med forebyggende indsatser, der ud fra et helhedsperspektiv søger at begrænse energi- og ressourceanvendelsen.

Samspillet mellem plan og miljø

Sammenhængen mellem planlægningen og miljølovgivningen kommer til udtryk såvel ved arealplanlægningen som ved beslutninger efter miljøbeskyttelseslovgivningen.

Ved planlægning af et erhvervsområde forudsættes det, at der tages stilling til, hvilke slags virksomheder, der kan placere sig i området. Det kan ske ud fra en vurdering af de pågældende virksomhedstypers muligheder for at begrænse deres eventuelle forurening, og dermed deres påvirkning af naboområderne.

Virksomhedsetableringer forudsætter, at der er foretaget en politisk stillingtagen til erhvervspolitikken for kommunen. Dette sker blandt andet ved udpegning af erhvervsområder set i sammenhæng med de øvrige funktioner i kommunen som boliger, institutioner, friarealer med videre. Denne udlægning af områder i forhold til hinanden sker i den fysiske planlægning. Erhvervsaktivitet og erhvervsudvikling er meget basalt for kommunen, som det er beskrevet i forordet til formuleringen af erhvervspolitikken:

"Brædstrup Kommunes erhvervspolitik skal i høj grad bygge på service overfor det bestående erhvervsliv. Gennem et godt erhvervsklima vil Brædstrup Kommune skabe og sikre en erhvervsmæssig udvikling til gavn for kommunens borgere.

Erhvervsudviklingen skal være det grundlæggende element i beskæftigelsen i kommunen. Det skal være på basis af erhvervslivet, at der skal skabes de fornødne økonomiske ressourcer til at sætte offentlige aktiviteter/serviceydelser i gang. Omvendt har de eksisterende forskelligartede aktiviteter og serviceydelser indvirkning på erhvervslivets dispositioner."

En helhedsorienteret planlægning kombineret med den forebyggende indsats ef-

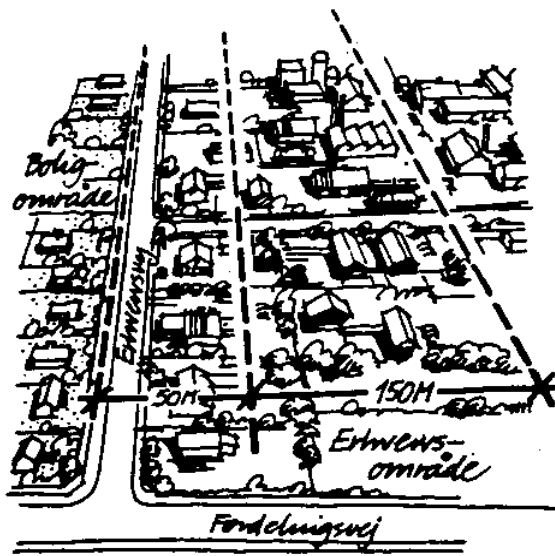
ter miljølovgivningen giver tilsammen optimale muligheder for at undgå fremtidige miljøkonflikter ved en "miljørigtig" placering af nye virksomheder.

Den hidtidige planlægning

af Virkefeltet har ikke i tilstrækkelig grad forudset de miljømæssige konsekvenser. Virkefeltet er beliggende i nærheden af det, som i lovgivningen betegnes som følsomme naboer. Det er især boligerne på Østergårdsvej og i den yderste del af sidevejene i Fuglekvarteret, der kan føle sig generet af det nære naboskab til erhvervsområdet. Omvendt betyder naboskabet, at virksomhederne bliver pålagt krav efter miljølovgivningen som kan være betydeligt højere, end de ville have været hvis der havde været større afstand til boligområdet. Det er isoleret set meget vanskeligt, at rette op på dette forhold, og kun en fornyet planlægning og regulering af det eksisterende erhvervsområde, hvori virksomhederne er lokaliseret, kan ved et samspil mellem planlægningen og miljølovgivningen rette op på "fejlplaceringen". Men det skal understreges, at der ikke i miljøbeskyttelseslovens forstand, vil kunne rejses tvivl om en eksisterende virksomheds lovlige placering.

Erhvervsområdet opdeles

i to underområder, hver med deres miljøbetingede anvendelsesbestemmelser. De aktiviteter, som ikke giver anledning til miljøkonflikter lokaliseres nærmest boligområdet, og de der belaster - længst væk. Herved inddeles området i zoner, således at forureningen fra de mest belastende virksomheder kan blive fortyndet ved hjælp af mellemliggende arealer for mindre belastende virksomheder. En zoning vil tillige ofte være en fordel for virksomhederne selv. Det kan herved sikres, at udviklingen sker på en for miljøet skånsom måde, således at placeringen af de forskellige typer virksomheder afpasses efter, hvilken belastning der påføres, og hvilke krav der stilles til miljøet.



Zoningsprincippet

Zoningsprincippet

Ikke alle problemer kan imidlertid klares ved zoning. En levnedsmiddelvirkomhed og et kemisk anlæg vil f.eks. ikke udgøre et godt naboskab!

Det skal sikres, at der i videst muligt omfang ikke sker fejlplaceringer, hvilket kræver en åben og ærlig dialog med erhvervsvirkomhederne. Så længe en virksomheds aktiviteter fortsat passer ind i de givne rammer, er den fremtidige placering sikret; men hvis en virksomhed optager nye produkter/produktioner, hvortil der stilles særlige krav, der ikke kan indfries på den eksisterende placering, skal virksomheden sikres en rådgivning til forståelse for, at denne del af produktionen må lokaliseres i det erhvervsområde, der har den planlægningsmæssige rummelighed.

Områdets vej- og trafikstruktur

Udover zoning er der på lokalplanniveau mulighed for at regulere inden for andre forhold vedrørende den fremtidige anvendelse. Gener ved transport til og fra virksomhederne kan begrænses ved at områdets vejadgang placeres længst væk fra boligområdet og så tæt på det overordnede vejnet som muligt.

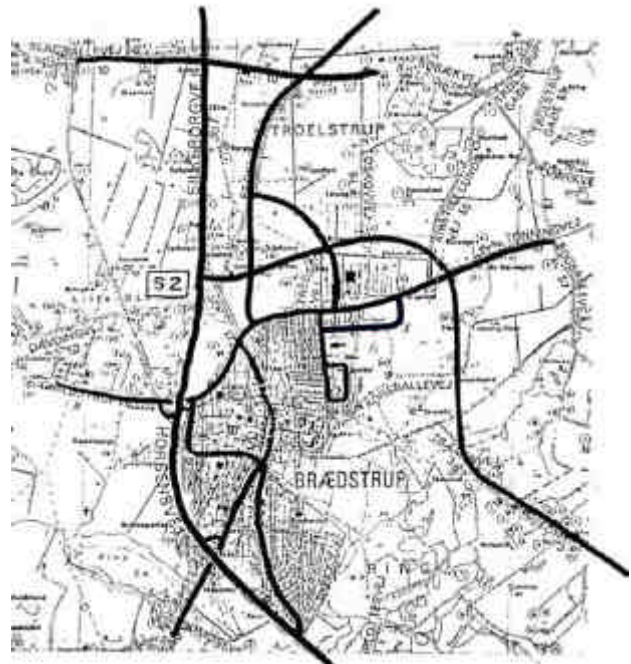
Lokalplanen indeholder derfor en ændring

i vejstrukturen. Energivej forlænges i den østlige ende, og får via en kurve direkte forbindelse til Tønningvej. Samtidig opnås, at primærtrafikken til virksomhederne på Energivej, inklusive ejendommen Østergårdsvej 20 forbedres. Østergårdsvej 20's nuværende adgang fra Østergårdsvej vil fremover blive en sekundær adgang, og kun for køretøjer under 3.500 kg.

Øvrige adgange til Virkefeltet I og II foregår i dag i langt overvejende grad fra Tønningvej, der via Ny Tønningvej har forbindelse til primærrute 52, Juelsminde, Horsens - Silkeborg, Viborg.

Tønningvej er samtidig indfaldsvej for trafikken fra kommunens nordøstlige del, Voervadsbro og Voerladegård, og derfor er der allerede idag en del trafik tæt forbi den nordlige del af Fuglekvarteret.

På kommuneplanniveau er der allerede planlagt en vejforbindelse fra Bredvad-



Idéskitse til overordnet vejstruktur

møllevej/Trædenvej til Tønningvej. En naturlig videreførelse herfra gennem erhvervsområdet Virkefeltet I til forbindelse med Brokhøjvej og Silkeborgvej forekommer derfor indlysende.

Erhvervsområdet har dermed tillige mulighed for at blive positivt imageskabende,

idet en sådan placering med facade til en primærvej vil "forpligte" til at tænke "præsentabelt".

Retsvirkninger

Det gælder ifølge planlovens § 18, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Denne bestemmelse fastslår, at en lokalplan er bindende for de ejendomme der ligger inden for planens område.

I lokalplanens bestemmelser er retsvirkninger anført. Disse retsvirkninger træder i kraft, når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort. Indtil dette tidspunkt gælder der et sæt "Midlertidige retningsvirkninger", som træder i kraft, når forslaget til lokalplanen er offentliggjort.

En lokalplans bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelse og så videre. Planen har derimod som hovedregel ingen betydning for en lovlig eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset anvendelsen. Der er heller ikke nogen handlepligt knyttet til en lokalplan. Skal planen virkelig gøres, forudsættes det at ejeren kan og vil tage initiativet. Hvis byrådet ønsker planen virkeliggjort mod ejerens vilje, kan kommunen overtage ejendommen, eventuelt gennem ekspropriation.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 1997-2009 for Vejle Amt

Hele lokalplanområdet er beliggende i regionplanens byvækstområde. Lokalplanområdet ligger i "Område med drikkevandsinteresser", men er ikke direkte under indvindingsopland for Brædstrup Vandværk. Idet der med lokalplanen ikke udlægges nye områder med aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet, skønnes lokalplanen ikke at være i uoverensstemmelse med Regionplan 1997-2009.

Kommuneplan 1996

I Kommuneplan 1996 angives RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN afsnit 4.2. Kommunedel 14, Brædstrup by nordøst, rammer for de eksisterende områder 14.E.1., 14.E.2. og 14.E.3., "under udbygning værende erhvervsområder" i overensstemmelse med den faktiske udvikling.

Zoneforhold

Ved lokalplanens endelige vedtagelse vil hele lokalplanområdet være beliggende i byzone.

Trafikforhold

Lokalplanområdet trafikforsynes i dag i langt overvejende grad fra Østergårdsvej der via Tønningvej Ny Tønningvej har forbindelse til primærrute 52, Juelsminde, Horsens - Silkeborg, Viborg.

Naturbeskyttelse og fredning

På matr.nr. 2-h , Brædstrup by, Ring findes et vandhul. Vandhullet er beskyttet efter reglerne i naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at vandhullets tilstand ikke må ændres uden tilladelse fra Vejle Amt.

Beskyttelse af kulturspor

Der er ikke registreret fortidige kulturspor i området, men i de dele af området, som ikke tidligere har været bebygget eller planeret, er det sandsynligt, at der kan påtræffes fortidsminder, der er omfattet af museumslovens kap. VI, § 26. Af denne årsag skal museet orienteres i god tid forud for udførelse af byggemodningsarbejdet i de dele af området, der ikke tidligere har været bebygget eller planeret.

Der gælder dog stadigvæk den regel , at gøres der fund ved jordarbejder, skal det arbejde, der berører fundet straks indstilles og Horsens Museum underrettes på tlf. nr. 7562 2933.

Støjforhold

Boliger og udendørs opholdsarealer uden for lokalplanområdet skal sikres et støjniveau ikke over de grænser der i Kommuneplan 1996's generelle rammebestemmelser er fastsat for boligområder for åben-lav bebyggelse. (45/40/35 dB(A)).

Forurening

Dele af matr.nr. 2-gx og 2-hp Brædstrup by, Ring er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven. Det betyder, at der er påvist forurening, der kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Eventuel opgravning og flytning af jord fra de kortlagte arealer skal anmeldes til Brædstrup Kommune

Forsyningsforhold

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet er kun delvis omfattet af den godkendte Spildevandsplan 1999, område A9.1, Brædstrup: afledning af spildevand til Brædstrup Centralrenseanlæg og regnvand til Rodvigsballegården. Der vil dog ikke blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, idet afgrænsningen af område A9.1 blot justeres i den kommende revision af spildevandsplanen, hvorved der bliver overensstemmelse med lokalplan og Spildevandsplan. Den ændrede afgrænsning medfører ikke at der udlægges større arealer i Brædstrup bys kloakopland. Det samlede areal af område A9.1 reduceres fra 30.3 ha til 28.9 ha.

VARMEPLANLÆGNING

Lokalplanområdet indgår i energidistrikt 27, kollektiv opvarmning med naturgas, og energidistrikt 23, kollektiv opvarmning med fjernvarme.

Lokalplanområdet forsynes med gas fra DONG Naturgas, Søndergade 50, 6600 Vejen, telefon 7997 3300, henholdsvis varme fra Brædstrup Fjernvarme, Fjernvarmevej 2, 8740 Brædstrup, telefon 7575 3300.

ELFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes fra elselskabet EnCon, Søndergade 27, 8740 Brædstrup, telefon 7658 1100.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet forsynes fra det fælles private Brædstrup Vandværk, Fjernvarmevej 2, 8740 Brædstrup, telefon 7575 3300.

TELEFON

Lokalplanområdet bliver byggemodnet med kabellagt teleforsyning af TeleDanmark, telefon 8080 8080.

De i § 2 nævnte
matr.nre
Troelstrup by, Tønning og
Brædstrup by, Ring

Brædstrup Kommune
Rådhuset
Niels Wonges Vej 8
8740 Brædstrup
Tlf. 79 59 59 59

Brædstrup Kommune

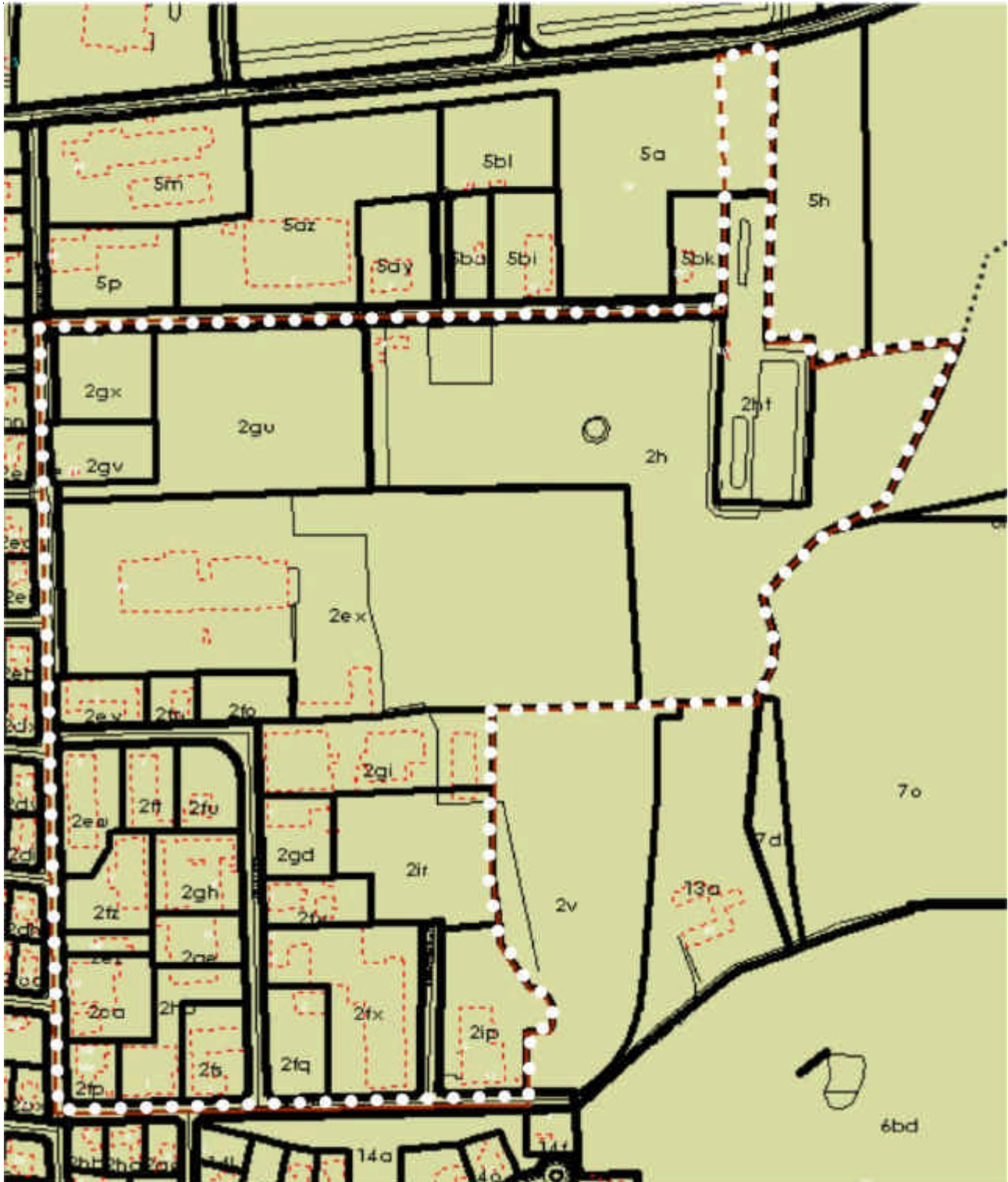
Lokalplan 14.41

Brædstrup by

Erhvervsområdet Virkefeltet II

Et område til erhverv beliggende i
kommunedel 14, Brædstrup by

Lokalplan 14.41, Brædstrup by
Erhvervsområdet Virkefeltet II



Kortbilag 1
Matrikelkort
Ajourført 16.08.2000

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser er fastsat efter lov om planlægning, (nr. 746 af 16. august 1994). Bestemmelserne gælder for de ejendomme, der er nævnt i § 2.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at sikre ensartede administrationsgrundlag for eksisterende arealer til erhvervsformål,
- at sikre eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder,
- at området zones, således at der ikke opstår konflikter mellem virksomheder inden for området og de omkringliggende arealer med forureningsfølsom anvendelse,
- at området gennem bestemmelser om byggefelt og beplantningsforhold fremtræder med et samlet helhedspræg,
- at forhindre boligbebyggelse i erhvervsområdet.

§ 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag I og omfatter følgende matr.nr.: 2-ca, 2-eu, 2-ex, 2-ey, 2-ez, 2-fn, 2-fo, 2-fp, 2-fq, 2-fs, 2-ft, 2-fu, 2-fx, 2-fy, 2-fz, , 2-gd, 2-ge, 2-gh, 2-gi, 2-gu, 2-gv, 2-gx, 2-h, 2-hp, 2-ht, 2-ip, 2-ir Brædstrup by Ring og del af matr.nr. 5-a Troelstrup by Tønning, samt de delarealer der efter den 1. december 2000 udstykkes fra ejendommen i det omfang de helt eller delvis ligger inden for området.

2.2 Lokalplanområdet omfatter områderne E.21 og E.22. til erhvervsformål..

2.3. En mindre del af matr.nr. 2-h er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse er hele lokalplanområdet beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

Lokalplanområdet opdeles i 2 områdetyper som vist på kortbilag 2.

3.2. Område E.21. må kun anvendes til administration og lettere industri, værksteds- og håndværksvirksomhed samt lager- og transportvirksomhed (klasse 1-4).

3.2.1. Virksomheden må maksimalt give anledning, - eller være medvirkende til følgende støjniveauer L Aeq anført i dB(A):

Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn - og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
60	60	60

a: målt i et vilkårligt punkt i virksomhedens skel:

45	40	35
----	----	----

b: målt i grænsen til det nærliggende boligområde:

55	45	40
----	----	----

c: målt i skel ved boliger i det åbne land:

Støjens spidsværdier må om natten ikke overstige de anførte værdier med mere end 15 dB(A).

3.3. Område E.22. må kun anvendes til industri og større virksomheder (klasse 3-5).

3.3.1. Virksomheden må maksimalt give anledning, - eller være medvirkende til - følgende støjniveauer L Aeq anført i dB(A):

Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn - og helligdage kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
70	70	70

a: målt i et vilkårligt punkt i virksomhedens skel:

60	60	60
----	----	----

b: målt i grænsen, til område E.21.:

45	40	35
----	----	----

c: målt i grænsen til det nærliggende boligområde

55	45	40
----	----	----

d: målt i skel ved boliger i det åbne land:

Støjens spidsværdier må om natten ikke overstige de anførte værdier med mere end 15 dB(A).

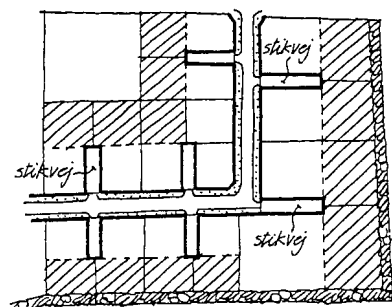
§ 4. Udstykninger

4.1. De følgende grundstørrelser er incl. beplantningsbælte, men excl. eksisterende og udlagte vej- og stiarealer.

4.2. 1. I område E.21. må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1250 m².

4.3. 1. I område E.22. må der ikke udstykkes grunde, der er mindre end 1800 m² og grundens facadelængde skal være mindst 35 m.

§ 5. Veje og stier



≡≡≡ Vejudlæg

▨▨▨ Reserveareal for virksomheder (vokseareal). Sammenlægning m. tilgrænsende ejendom kan ophæve vejreservationer (stikvejene)

5.1. Vejadgang til lokalplanområdet sker ad de eksisterende veje Tønningvej, Østergårdsvej og Energivej.

5.2. Der udlægges areal til Energivejs forlængelse mod øst og nord til Tønningvej i en bredde af 12 m som vist på kortbilag 1.

5.3. Når Energivejs forlængelse er etableret, vil ejendommene på Energivej samt ejendommen Østergårdsvej 20, matr. nr. 2-ex, Brædstrup by, Ring få deres primære adgang fra øst ad Energivej. Nuværende overkørsler til Østergårdsvej nedklassificeres til køretøjer op til 3.500 kg totalvægt.

5.4. Endvidere udlægges et system af stikveje i en bredde af 8 m som vist på udstyknings- og vejreservationsprincippet.

Såfremt ejendommen, som den enkelte vej skal give adgang til, er sammenlagt med tilgrænsende ejendom med vejadgang, ophæves arealreservationen.

5.5. Ved bebyggelse eller ibrugtagen til anden anvendelse, skal der på den enkelte ejendom anlægges parkeringspladser incl. de nødvendige manøvrearealer ifølge Trafikministeriets Vejregler og efter følgende normer:

- 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 25 m² kontor- og andet primært erhvervsareal.
- 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² lager-, kantine- og lignende sekundært erhvervsareal herunder birum som kælder teknikrum og lignende.

De nævnte arealer er bruttoetagearealer, som beskrevet i Bygningsreglementet.

5.6. Automobiler over 3.500 kg totalvægt samt campingvogne og andre påhængsredskaber, må ikke parkeres på områdets veje. Dog med undtagelse af af- og pålæsning, samt hvor det ved skiltning og anden markering udtrykkeligt er tilladt.

§ 6. Ledningsanlæg

6.1. Tele-, kommunikations- og energiforsyningsledninger, herunder til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene udføres som jordkabler.

Det skal være tilladt at anbringe de fornødne kabelskabe bag

skellinien mod ejendommene.

6.2. Der skal inden for lokalplanområdet etableres den nødvendige vejbelysning langs stier og veje.

Vejbelysningen udføres ifølge Vejdirektoratets vejregler for vejarmaturer i E2-klassen.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Langs Tønningvej pålægges byggelinien 20 m fra vejskel.

7.2. Langs områdets øvrige veje pålægges byggelinien 10 m fra vejskel.

7.3. I område E.21. gælder følgende forhold:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom,
- intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 12 m over terræn, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
- det kan dog accepteres, at en enkelt bygning eller enkelte bygningsdele opføres i større højde f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, maskinafsnit, trappehuse, elevatorskakte og lign., såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning gør det nødvendigt.
- dog gælder, at der i en afstand af 100 m fra skel til bolig-ejendomme, må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

7.4. I område E.22. gælder følgende forhold:

- bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.
- intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 12 m over terræn, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
- for oplagring af korn og foderstof eller andre beslægtede produkter gælder, at bygninger ikke må gives en højde der overstiger 20 m over terræn.
- det kan dog accepteres, at en enkelt bygning eller enkelte bygningsdele opføres i større højde f.eks. skorstene, ventilationsanlæg, maskinafsnit, trappehuse, elevatorskakte og lign., såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning gør det nødvendigt.

§ 8. Ubebyggede arealer og terrænreguleringer

8.1. Langs sydsiden af Tønningvej og Energivejs forlængelse udlægges et beplantningsbælte i en bredde af 5 m fra vejskel.

8.3. Langs områdets øvrige veje udlægges, så vidt muligt et be-

plantningsbælte i en bredde af 5 m fra vejskel.

8.4. Hegning må såvel inden for området som i naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

8.5. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når det har nået den ønskede højde.

§ 9. Lokalplanens retsvirkninger

9.A Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Når forslaget til lokalplanen er offentliggjort, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelig plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

9.B Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet 22.02.2001, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

9.C Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 27.12.2000 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 27.12.2001.

9.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse 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.

9.2 Byrådet kan efter Planlovens § 19 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.

9.3 Private byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 15. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

9.4 Såfremt forholdet ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1. Samtlige ejendomme i området skal, til brug for rumopvarmning, tilsluttes de kollektive forsyningsnet i Brædstrup by.

Ejendomme på Østervang, Fjernvarmevej, Industrivej og Østergårdsvej til og med nr. 18 tilsluttes fjernvarmeforsyningen og Ejen-

domme i restem af området tilsluttes naturgasforsyningen.

10.2. Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.4.

§ 11. Ophævelse af ældre lokalplan

11.1. Den under 20.01.1987 af byrådet godkendte lokalplan nr. 16, Østervang/Østerled ophæves på matr.nre. 2-ip, 2-fx, 2-ir og 2-gj. Brædstrup by, Ring.

11.2. Den under 18.08.1992 af byrådet godkendte lokalplan nr. 14.27, Virkefeltet I ophæves på matr.nre. 2-h og 2-ht, Brædstrup by, Ring og del af 5-a, Troelstrup by, Tønning

§ 12. Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder

11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået godkendelse hertil fra myndighederne om virksomheder, som omfattes af Miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

§ 13. Vedtagelsespåtegninger

Til offentlig høring i 8 uger, fra den 27. december 2000 til den 22. februar 2001, vedtages foranstående forslag til lokalplan af Brædstrup Byråd.

Den 19. december 2000.

(signeret)

Preben Andersen
borgmester

(signeret)

Irene R. Knudsen
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endelig.

Brædstrup Byråd
Den 26. marts 2001

(signeret)

Preben Andersen
borgmester

(signeret)

Irene R. Knudsen
kommunaldirektør

I henhold til § 31 i Planloven begæres nærværende lokalplan her-
ved tinglyst på de i § 2 nævnte ejendomme.

Brædstrup Byråd

Den 26. marts 2001

(signeret)

Preben Andersen

borgmester

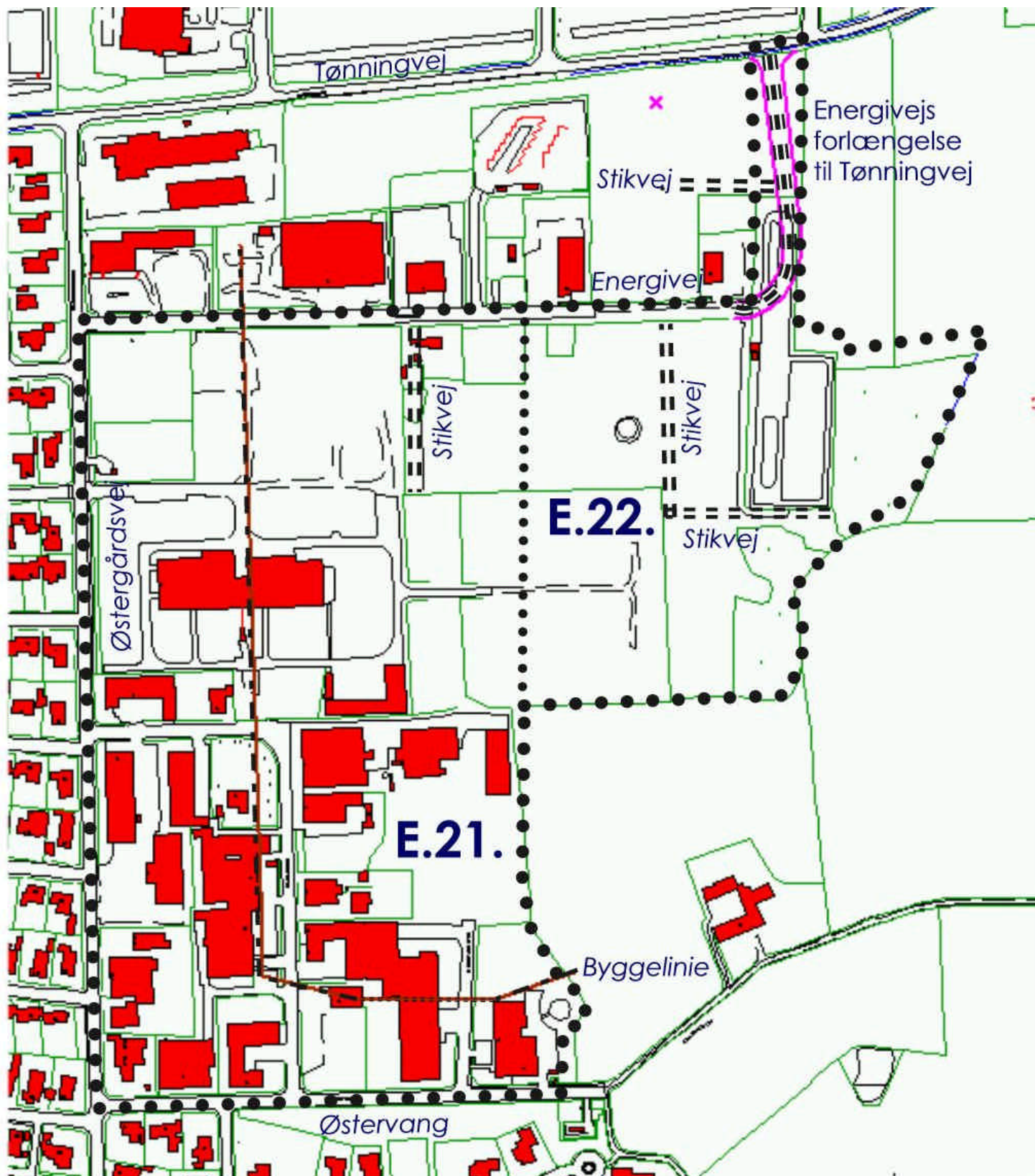
(signeret)

Irene R. Knudsen

kommunaldirektør

Kortbilag 2 Principplan

Mål ca. 1:5.000



HVAD ER EN LOKALPLAN ?

En lokalplan er en fysisk plan, der typisk fastlægger detaljerede bestemmelser for et mindre områdes anvendelse, fremtidig byggeris omfang og placering, forløb og udformning af vej- og stisystem, placering og udformning af friarealer.

En lokalplan kan være mere eller mindre detaljeret, afhængig af planens formål.

Når byrådet har vedtaget en lokalplan, er planens bestemmelser bindende for alle, på samme måde som en lov.

Planens bestemmelser tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Lokalplaner udarbejdes efter bestemmelserne i Lov om planlægning.

HVORFOR UDARBEJDER BYRÅDET EN LOKALPLAN ?

Der skal altid udarbejdes en lokalplan, inden der iværksættes et større bygge- eller anlægsarbejde. Byrådet afgør, hvornår det er påkrævet at udarbejde en lokalplan. Byrådet udarbejder oftest en lokalplan for at sikre en hensigtsmæssig udvikling indenfor et afgrænset område – en udvikling, der er medvirkende til at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

En anden væsentlig grund til at udarbejde en lokalplan er byrådets ønske om at inddrage borgerne i planlægningen af den kommune de bor i, så der skabes værdifulde bebyggelser og bymiljøer.

Derfor skal der altid udarbejdes et forslag til lokalplan. Inden byrådet vedtager en lokalplan. Forslaget skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. Indenfor denne periode kan alle komme med ændringsforslag og idéer, der ønskes indarbejdet i planen eller gøre indsigelser mod planforslaget.

Byrådet kan vælge at udsende et debatoplæg inden der udarbejdes forslag til en lokalplan.

HVORDAN ER LOKALPLANEN OPBYGGET ?

Lokalplanen består af tre dele – en redegørelse, en række bestemmelser og et eller flere kortbilag.

Redegørelsen indeholder, en kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold – en beskrivelse af planens forhold til anden planlægning for området – typisk region- og kommuneplanen, Planlægning og lovgivning for tilstødende arealer, og lovgivning som er gældende for det omhandlede område.

Redegørelsen skal i almindelige vendinger retfærdiggøre den konkrete udformning af de efterfølgende lokalplanbestemmelser.

I Lokalplanens bestemmelser, er der skridt for skridt gjort rede for, hvad formålet med lokalplanen er, hvilke ejendomme der er omfattet af planen, hvad ejendommene må anvendes til, og hvilke bebyggelsesregulerende bestemmelser der fremover skal gælde for de omhandlede ejendomme. Altså udformning og placering af det fremtidige byggeri, dets omfang, parkerings-, vej- og stiforhold.

Lokalplanens bestemmelser er planens juridisk bindende del. Bestemmelserne tinglyses på de omhandlede ejendomme. Tinglysningen er ikke et gyldighedskrav, men manglende tinglysning kan medføre erstatningsansvar for kommunen. I bestemmelserne er der herudover fastlagt, hvilke retsvirkninger – hvilke juridiske konsekvenser – lokalplanen har for ejerne af de ejendomme, der er omfattet af planen.

Lokalplanens kort illustrerer hvilket område og hvilke ejendomme, der er omfattet af planen, og i det omfang det er muligt, områdets fremtidige udformning, vejes og stiers placering, og forhold der skal respekteres, f.eks. byggelinier og oversigtsarealer, når der opføres nyt byggeri i området. Kortene er som hovedregel ligeså bindende som bestemmelserne i planen.