

Lokalplan H-35

Lokalplan for erhvervsområde i Hovedgård

Vedtagelsesdato:
12-06-1990



Gedved Kommune

STEMPELMÆRKE
RETTEEN I
HORSSENS

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 588744

10.07.90 09:51
0000500.00
095087 58

LOKALPLAN

NR. H-35

for et område til erhvervsformål
i den sydvestlige del af
Hovedgård by.

GEDVED KOMMUNE

VEJLE AMT

BESKRIVELSE

Lokalplanen omfatter den del af matr. nr. 8 a Ørridslev by, Ørridslev der ligger i byzone.

Området er udlagt til industriformål i kommuneplanen.

Adgangen til de kommende industriparceller kan ske fra "Ørridslevvej og "Industriområdet".

Der kan, hvis detailudstykningskræver det, udlægges blinde veje inde på området.

Der kan dog ikke accepteres mere end en vejtilslutning eller indkørsel fra Ørridslevvej.

På oversigtskort H-35-1 og plan H-35-3 er der skitse-mæssigt vist forbindelse mellem vejene i Industriområdet og Ørridslevvej.

Denne forbindelsesvej kan eventuelt få tilslutning til landevejen syd for ejendommen Østergård.


De eksisterende bygninger på matr. nr. 8 a indgår i lokalplanområdet og vil være underlagt lokalplanens bestemmelser.


LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING
KOMMUNEPLANEN


Lokalplanområdet er i kommuneplanen beliggende i område 2 E4.

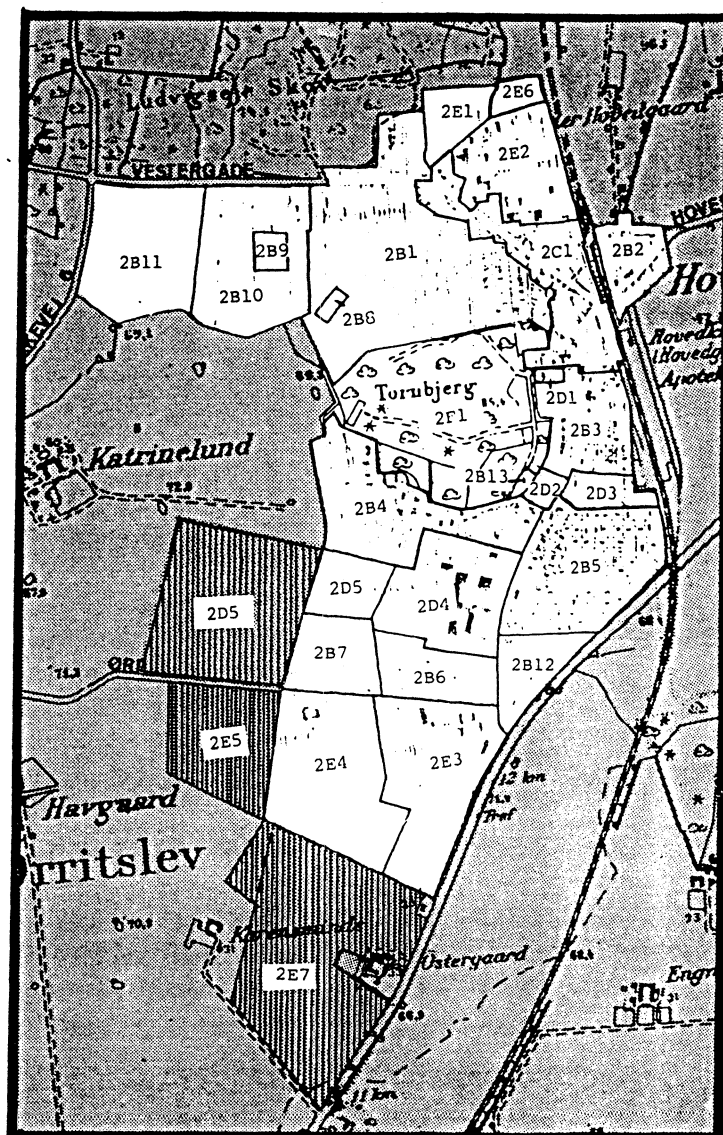
HOVEDGÅRD RAMMEOMRÅDE

2E5 Områdenummer

 Område der overføres til byzone senest ved lokalplanlægning

 Landzone

 Byzone



FOR OMRÅDE 2E4 GÆLDER FØLGENDE FÆLLES RAMMER FOR LOKAL-
PLANLÆGNINGEN.

Stk. 1. Rammebestemmelser og hovedstruktur.

Lokalplaner må ikke stride mod forhold fastlagt i hovedstrukturplanen eller overordnet planlægning.

Stk. 2. Zoneforhold.

De med lodret skravering viste arealer, der er indeholdt i rammebestemmelserne og er beliggende i landzone, overføres til byzone senest ved vedtagelse af en lokalplan for området.

Stk. 3. Parkeringsforhold.

Der skal udlægges parkeringsarealer efter følgende normer:

- a) Tæt/lav boligbebyggelse: 1½ plads pr. bolig.
- b) Åben/lav boligbebyggelse: 2 pladser pr. bolig.
- c) Butikserhverv - pr. 25 m² butiksareal (salgsareal):
1 plads.
Erhverv iøvrigt - 50 m² etageareal: 1 plads.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der udlægges et mindre antal parkeringspladser.

Stk. 4. Højdeforhold.

Uanset de efterfølgende rammebestemmelser for bygningshøjder kan der i en lokalplan åbnes mulighed for etablering af fritstående skorsten, antennemast eller lignende tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området eller er et led i områdets tekniske forsyning.

Højden af et sådant anlæg må dog ikke overstige 20 m i området til boligformål og 80 m i områder til centerformål, erhvervsformål, fritidsformål eller offentlige formål og skal iøvrigt afpasses efter det enkelte områdes karakter.

Stk. 5. Støjforhold.

Fremtidige lokalplaner skal sikre forebyggelse af støjgener der kan opstå i nye boligområder, fra eksisterende og nye veje samt eksisterende og nye erhvervsområder. Ved eksisterende boligområder skal fremtidige lokalplaner sikre mod støjgener fra nye veje og nye erhvervsområder.

Vejstøj.

Ved udlæg af støjfølsomme områder skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" overholdes. Støjniveauet må ikke overstige 55 dB(A). Der henvises iøvrigt til "overslagsmetode til beregning af vejtrafikstøj" udgivet af Miljøstyrelsen i 1982.

Erhvervstøj.

Ved udlæg af areal til håndværks- og industrivirksomheder og anden støjende virksomhed skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som påføres eksisterende eller planlagt sammenhængende støjfølsom bebyggelse, normalt ikke overskrider de på efterfølgende side viste værdier.

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum	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 hell.dg. kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og Industriområder		70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder		60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)		55	45	40
4. Etageboligområder		50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse		45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder		40	35	35
7. Kolonihaveområder	Til områdetype 7 henføres kolonihaveområder. Disse områder må betragtes som rekreative områder, men da områderne meget ofte er beliggende i byområder med en del baggrundsstøj, er kravene differentierede afhængigt af hvilken planlægningssituation, der er tale om.			
	For kolonihaveområder i det åbne land, der må sidestilles med sommerhusområder, vil kravene for områdetype 6 være gældende. Hvis områderne udlægges i eller nær byzoneområder, vil kravene for områdetype 4 eller 5 være gældende.			
	For områder udlagt til nyttehave, som til forskel fra kolonihaver ikke benyttes til overnatning, vil kravene i de særlige situationer, hvor der ikke er alternative planlægningsmuligheder, kunne lempes, så de svarer til områdetype 3.			
	De støjgrænser, som virksomheder skal overholde, bør sædvanligvis fastsættes i overensstemmelse med kravene til områdetyperne 4 og 5.			
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer).	Det er ud fra miljømæssige synspunkter ønskeligt, at niveauet af støjen fra virksomheder er meget lav i det åbne land, ikke mindst på grund af det normalt lave baggrundsstøjniveau. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i et vist omfang at acceptere et støjniveau, der kan påføre omboende støjulempet.			
	Det forekommer ikke rimeligt at fastsætte generelle vejledende grænseværdier for områdetype 8. Der bør foretages en konkret vurdering for hvert enkelt område, eventuelt for hver enkelt sag.			
Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride de i skemaet anførte maksimale støjniveauer med mere end 15 dB(A).				

For området 2E4 gælder endvidere følgende særlige rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

- Stk. 1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og administration samt en bolig pr. industrigrund (for indehaver, bestyrer, portner og lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.
- Stk. 2. Det bebyggede areal på hver enkelt ejendom må ikke overstige 50% af det samlede grundareal.
- Stk. 3. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m over det omgivende terræn, 12 m i område 2E4.
- Stk. 4. I området må der ikke udøves virksomhed, hvortil der i henhold til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav jvf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, rystelser eller som er til væsentlig ulempe for den omliggende bebyggelse.
- Stk. 5. Som betingelse for bebyggelsens ibrugtagen skal der etableres beplantning mod bolig- og offentlige områder samt, såfremt kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt, støjdæmpende foranstaltninger.

SPILDEVANDSPLAN.

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan, opland A6 jvf. § 21 i lov om miljøbeskyttelse, området kloakeres separat, og spildevandet ledes til kommunens renseanlæg ved Ørriidslev.

VARMEPLAN.

Området er ikke omfattet af kommunens varmeplanlægning. Der vil blive udarbejdet en delvarmeplan for området. Området påregnes forsynet med naturgas.

KORTFATTET BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNING
jvf. § 21 stk. 1.

Stk. 1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området, som søges skabt ved lokalplanen.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

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

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

En forudsætning herfor er, at kommunalbestyrelsens bestemmelser om mindste grundstørrelse, maksimal bebyggelsesprocent, maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i perioden fra den 15. marts 1990 og indtil kommunalbestyrelsen evt. vedtager forslaget endeligt som lokalplan. Dog ikke længere end til og med den 15. marts 1991.

Lokalplan nr. H-35
for et erhvervsområde i Hovedgård.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område for Gedved kommune.

§ 1

OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- Stk. 1. Området er beliggende i den sydvestlige del af Hovedgård by og er vist skraveret på bilag H-35-1.
- Stk. 2. Området omfatter pr. 1. februar 1990 del af matr. nr. 8 a Ørridslev by, Ørridslev med den på kortbilaget viste grænse endvidere alle parceller, der efter 1. februar 1990 udstykkes fra nævnte matr. ejendom.
- Stk. 3. Området er beliggende i byzone.

§ 2

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:
at fastlægge retningslinier for bebyggelse og arealers anvendelse iøvrigt,
at fastlægge bestemmelser vedrørende byggelinier, vej og kloakanlæg m.v.,
at fastlægge bestemmelser vedrørende hegn og beplantning.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1. Området må kun anvendes til erhvervsformål, såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, service og administration samt en bolig pr. industrigrund (for indehaver, bestyrer, partner og lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

§ 4

UDSTYKNING

Stk. 1. I området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m².

§ 5

VEJE- OG STIFORHOLD

Stk. 1. Der kan udlægges arealer til veje såfremt detailudstykningskræver det.

Stk. 2. Området betjenes ad Industrivejen syd for området eller ad Ørridslevvej. Til Ørridslevvej må der ikke etableres mere end en vejtilslutning.

§ 6

OMFANG OG PLACERINGAF BEBYGGELSE OG ANLÆG

Stk. 1. Der pålægges parcellerne byggelinier, som vist på tegning H-35-2.

Stk. 2. Oplysning om byggelinier kan til enhver tid fås ved henvendelse til Gedved kommune, teknisk forvaltning.

Stk. 3. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.

Stk. 4. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m over det omgivende terræn. Fritstående skorstene, antennemaster og ling. tekniske anlæg, der naturligt hører hjemme i området kan dog efter ansøgning tillades opført i en højde der maksimalt udgør 80 m.

- Stk. 5. Opholdsarealer ved den enkelte ejendom skal mindst udgøre 25% af ejendommens bruttoetageareal.
- Stk. 6. Parcelejeren, der bygger efter, at fortove er anlagte og kørebanerne færdiggjorte, skal for egen regning, straks efter byggeriet, udbedre eventuelle skader på fortove og kørebaner. Skader, der ikke forud for byggeriets påbegyndelse er anmeldt til teknisk forvaltning, regnes for hidrørende fra byggeriet. Kørebaner og fortove må ikke benyttes til oplag for byggematerialer.
- Stk. 7. I henhold til "Regulativ for vintervedligeholdelse af veje" påhviler det hver enkelt parcel at renholde og snerydde de tilgrænsende veje.
- Stk. 8. Offentlige kloakledninger med tilhørende anlæg skal henligge uforstyrret, og kommunen skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning, samt at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder. Det samme gælder f.s.v. angår anlæg, eftersyn, istandsættelse og reparation af forsyningsledninger.
- Stk. 9. Byggeri af enhver art samt tilplantning med større træer med dybtgående rødder nærmere offentlige kloakledninger end 2,5 m forbydes.
- Stk. 10. Det påhviler parcellen at deltage i anlæg og fremtidige vedligeholdelse af hovedledninger, rensningsanlæg, vandværk, hovedvandleddninger m.v. med de beløb og på de forrentnings- og betalingsvilkår, som kommunalbestyrelsen og værkerne fastsætter. Parcellen er pligtig at tåle de ledninger, der er nødvendige m.h.t. forsyningen med vand, kloak, elektricitet, gas, m.v.
- Stk. 11. Der skal for hver ejendom minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. For butikserhverv skal der for hver ejendom udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m³ etageareal.

- Stk. 12. Bygninger på parcellerne, der grænser til Ørridslevvej skal udføres med facadepræg mod Ørridslevvej. Materialevalg og udformning af facader skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen er berettiget til at fastsætte nærmere vilkår for godkendelse.
- Stk. 13. Forbrug af varme skal primært dækkes ved forsyning med naturgas. Dog tillades, efter særlig ansøgning, supplerende, alternativ energiforsyning.
- Gasforsyningen varetages af den af Gedved kommune til enhver tid udpegede distributør i området. Distributøren er forpligtet til at oprette normal forsyning af gas til opvarmning.
- Distributøren forbeholder sig dog ret til i kortest mulig tid at afbryde forsyningen for at udføre netudvidelser eller reparationer.
- Der ydes ikke erstatning for direkte eller indirekte skader som følge af afbrydelser eller forstyrrelser i driften.
- De i området etablerede gasledninger skal stedse henligge uforstyrret. Vedligeholdelse af ledningerne påhviler distributøren.
- Forbrugeren skal vederlagsfrit stille den fornødne plads til rådighed for distributørens måler- og regulatorarrangement. Husinstallationer skal, af sikkerhedshensyn, udføres af en autoriseret VVS installatør, der skal have gennemgået de af myndighederne til enhver tid godkendte kurser.
- Distributøren skal til enhver tid have ret til fri og uhindret adgang til ledninger og målere med henblik på eftersyn og reparationer.
- Distributøren skal være berettiget til at foretage kontroleftersyn af gasinstallationer, når han finder det påkrævet af sikkerhedshensyn.
- På ejendommen må ikke uden godkendelse fra bygningsmyndigheden opføres bygninger over eller indenfor en parallelafstand af 1 m fra stikledningerne.

Det påhviler enhver ejer omgående at afgive meddelelse til distributøren, såfremt der måtte konstateres utætheder eller lign. på anlægget. Maskingravarbejde i nærheden af gasledningen skal så vidt muligt senest 3 dage før arbejdets påbegyndelse, meddeles til distributøren.

Byggeri af enhver art samt tilplantning med større træer med dybtgående rødder nærmere de offentlige gasledninger end 2,5 m forbydes.

For enhver installation betales en årlig afgift, der beregnes i overensstemmelse med reglerne i varmforsyningslovens § 27 og opkræves de til enhver tid herom fastsatte regler.

Såfremt der i medfør af varmforsyningsloven og de i tilknytning til denne givne eller kommende bestemmelser måtte blive påkrævet, at ændre nærværende deklARATION, for at bringe den i overensstemmelse hermed, skal de påtaleberettigede hver for sig kunne fordre sådanne ændringer gennemført og tinglyst.

Påtaleberettiget er Gedved kommune og den af Gedved kommune til enhver tid anmeldte distributør for tiden Naturgas Syd I/S, Vejen.

§ 7

HEGN, BEPLANTNING M.V.

- Stk. 1. Parcellen er pligtig til at vedligeholde og renholde bygninger, hegn og de dele af grunden, der er synlige udefra på forsvarlig måde.
Forsømmes en sådan vedligeholdelse, er kommunen berettiget til at foranledige det fornødne udført for parcel-ejerens regning.
- Stk. 2. Hegn mod nabogrund vedligeholdes af grundejeren og naboen i fællesskab.

§ 8

STØJ

Stk. 1. Indenfor lokalplanområdet skal hver enkelt virksomhed sikre, at virksomhedens bidrag - målt udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i intet punkt udenfor virksomhedens egen grund - ikke overstiger de nedenfor anførte værdier:

Dag: kl. 07.00 - 18.00 55 dB(A)

Aften 18.00 - 22.00, søn- og helligdage kl. 07.00-18.00, samt lørdage kl. 14.00 - 18.00 - 45 dB (A).

Nat: kl. 22.00 - 08.00, 40 dB(A).

Støjens spidsværdier må om natten maksimalt overstige de anførte maksimale støjniveauer med 15 dB(A).

Stk. 2. I forhold til de nærtliggende boligområder med åben og lav bebyggelse, må hver enkelt virksomheds bidrag - målt, udendørs - til det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A), i intet punkt i disse områder overstige nedennævnte værdier:

mandag - fredag	mandag - fredag	alle dage
kl. 07.00-18.00	kl. 18.00 - 22.00	kl. 22.00-07.00
lørdage	lørdage	
kl. 07.00-14.00	kl. 14.00-22.00	
	Søn- og helligdage	
	kl. 07.00-22.00	
45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Stk. 3. Miljøstyrelsens vejledende normer for ekstern støj skal anvendes ved beregning af støjniveauet. Det forudsættes, at erhvervsområdet skal henregnes til erhvervstype 3, jfr. Miljøstyrelsens Vejledning 5/84 om ekstern støj fra virksomheder.

§ 9

DISPENSATIONER

Gedved kommune er bemyndiget til at meddele dispensation fra de i denne lokalplan fastsatte bestemmelser i det omfang, som bestemmelserne ikke ifølge lov eller andre bestemmelser er ufravigelige for kommunalbestyrelsen og under henvisning til kommuneplanlovens § 47.

§ 10

PÅTALERET

Påtaleret ifølge nærværende kloakplan har alene Gedved kommunalbestyrelse.

Således vedtaget af Gedved kommunalbestyrelse.

Gedved, den 13. marts 1990



Niels Peter Danmark
viceborgmester

Lokalplan H-35 endelig vedtaget af Gedved kommunalbestyrelse

Gedved, den 12/6 1990



Ejgil W. Rasmussen
borgmester

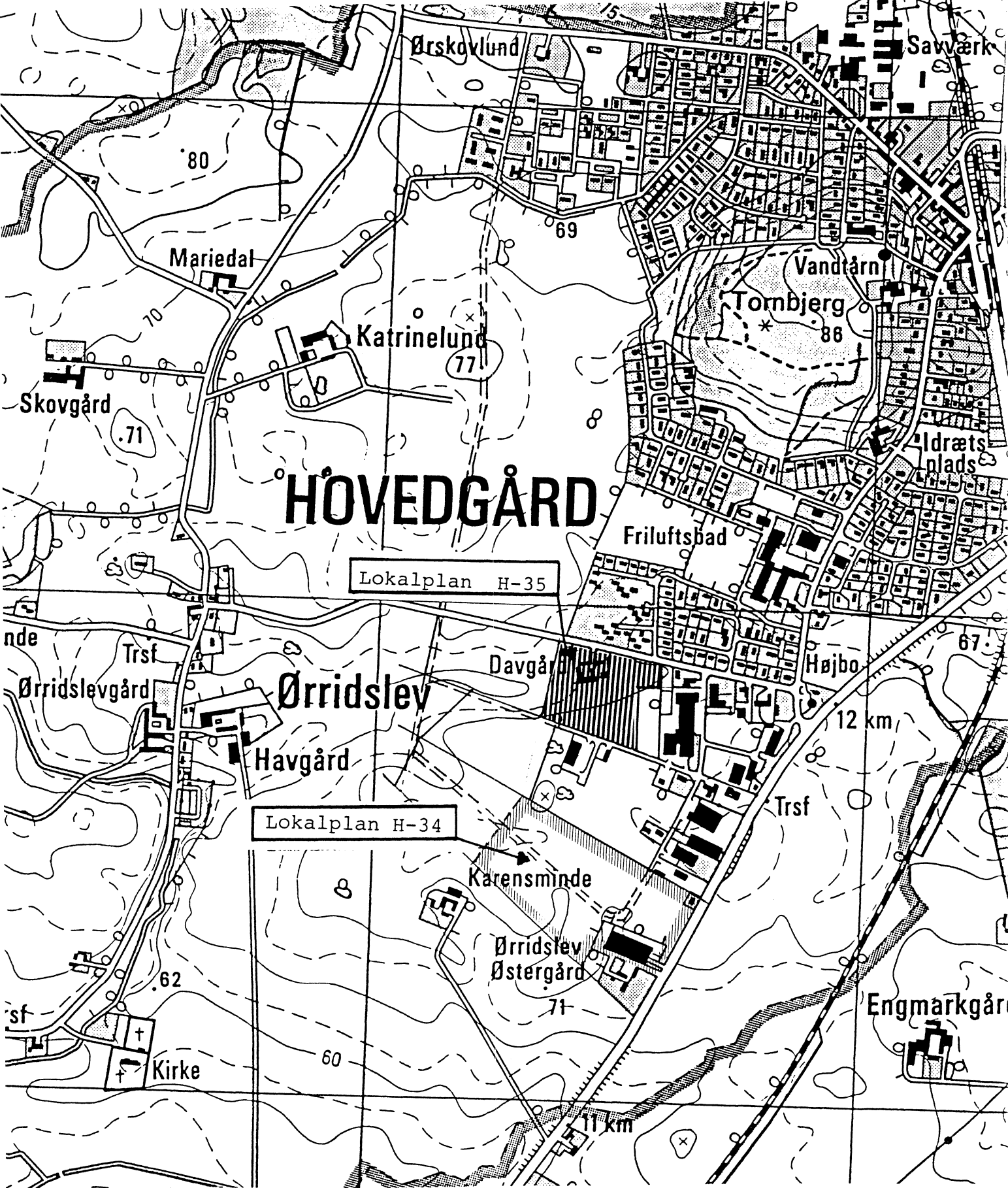
Begæres tinglyst på matr. nr. 8 a Ørridslev by, Ørridslev.



Ejgil W. Rasmussen
borgmester



B. Krøgh
kommunaldirektør



GEDVED KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

TELF. (05) 66 52 33

GEDVED



KOMMUNE

STED: Hovedgård by

EMNE: Lokalplan H - 35

Oversigtskort H-35-1

MÅL: 1:10.000

DATO: 23-1-1990

RETTET:



GEDVED KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

TELF. (05) 66 52 33

GEDVED



KOMMUNE

STED: Hovedgård by

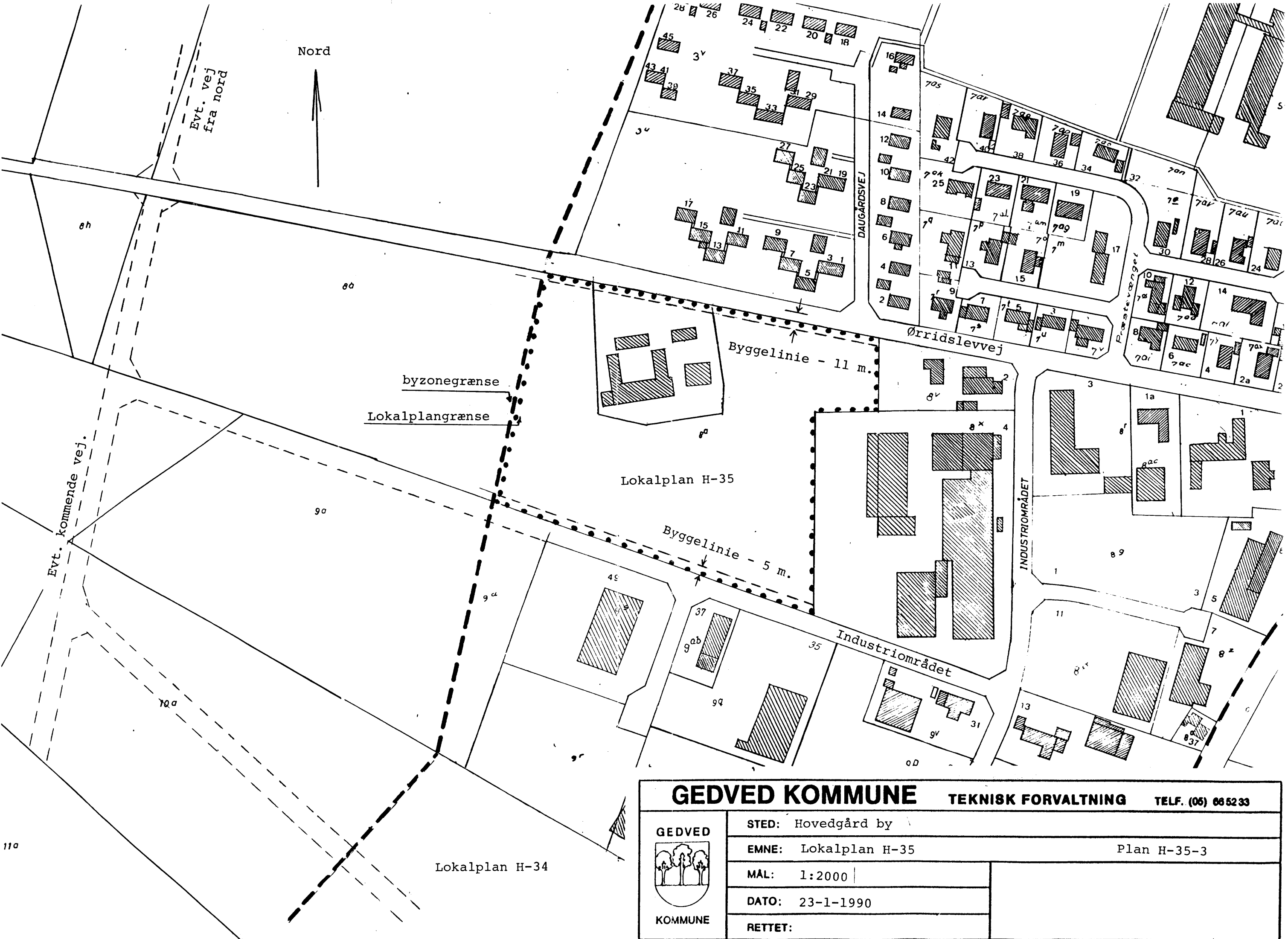
EMNE: Lokalplan H-35

Matrikulære forhold H-35-2

MÅL: 1:4000

DATO: 23-1-1990

RETTET:



Lokalplan H-34

GEDVED KOMMUNE		TEKNISK FORVALTNING	TELF. (06) 66 52 33
 GEDVED KOMMUNE	STED: Hovedgård by		Plan H-35-3
	EMNE: Lokalplan H-35		
	MÅL: 1:2000		
	DATO: 23-1-1990		
RETTET:			