

GALTEN



KOMMUNE

# LOKALPLAN 1.E.6-01



**Erhvervsområde syd for Århusvej**

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## Lokalplan nr. 1. E. 6 - 01 for et erhvervsområde i Galten syd for Århusvej

<b>REDEGØRELSEN .....</b>	<b>1</b>
LOKALPLANENS INDHOLD.....	1
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING .....	1
<b>§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL: .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE: .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE:.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 4 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD:.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 5 BYGGELINIER:.....</b>	<b>4</b>
<b>§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING: .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 8 UBEBYGGEDE AREALER:.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 9 STØJFORHOLD: .....</b>	<b>6</b>
<b>§10 TILSLUTNING TIL FÆLLESANLÆG: .....</b>	<b>6</b>
<b>§11 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER:.....</b>	<b>7</b>
<b>§12 PÅTALERET:.....</b>	<b>7</b>
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....</b>	<b>8</b>
<b>lokalplanens afgrænsninger.....</b>	<b>Kortbilag 1</b>

*Lokalplanen er udarbejdet af Galten kommune, Teknik- og Miljøafdelingen i september 1997 og revideret i januar 1998.*

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens indhold.

#### Beskrivelse

Denne lokalplan udarbejdes for at sikre områdets anvendelse til industri, lager og værkstedsvirksomhed.

Vejadgang til arealet finder sted ved tilslutning til Århusvej.

#### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har et areal på ca. 26.05 ha. Området grænser mod nord op til hovedlandevej nr. 403 (A15) Århusvej. Mod øst og mod vest grænser det op til det åbne land.

#### Områdets fremtidige anvendelse

Området må kun anvendes til industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der må ikke udøves nogen form for detailhandel fra virksomhederne.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

Bebyggelsen i området må ikke overstige 3 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.

Området er beliggende i et af regionplanens områder med særlige drikkevandsinteresser. Geologisk kortlægning viser, at grundvandet er dårligt beskyttet. På den baggrund er det vigtigt, at der ikke sker nedsivning af stoffer. Der er derfor medtaget forhold i lokalplanen, der skal minimere denne risiko.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Zonestatus

Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

#### Regionplanlægningen

Lokalplanområdet er beliggende i et område planlagt til byvækst.

### Kommuneplanen

I kommuneplanen 1992 - 2004 er lokalplanområdet udlagt som eventuelt fremtidigt erhvervsområde, og er dermed ikke omfattet af kommuneplanens lokalplanrammer.

Samtidig med lokalplanen offentliggøres derfor et forslag til revision af kommuneplanens rammedel.

**Galten kommune**  
**Lokalplan nr. 1. E. 6 - 01**

**LOKALPLAN**  
**for**  
**et erhvervsområde i Galten**  
**syd for Århusvej.**

**§ 1 Lokalplanens formål:**

- 1.1 Lokalplanen er udarbejdet for at sikre,
- at områdets anvendelse fastlægges til industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, samt at der ikke udøves nogen form for detailhandel fra virksomhederne i området,
  - at det fremtidige omfang af bebyggelsen inden for lokalplanområdet reguleres,
  - at der ikke opføres eller indrettes boliger i lokalplanområdet,
  - at vejadgange til området fastlægges,
  - at de af planen omfattede arealer overføres fra landzone til byzone.

**§ 2 Lokalplanens område:**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 14 a Skovby by, Skovby.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse:**

- 3.1 Områderne må kun anvendes til industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
- 3.1.1 Der må ikke opføres eller indrettes nogen form for boliger i området.
- 3.1.2 Der må ikke udøves nogen form for detailhandel fra virksomhederne.
- 3.2 Arealet er beliggende indenfor et særligt drikkevandsområde.

For hele området gælder det, at der ved etablering af virksomheder skal gennemføres foranstaltninger, der sikrer, at der ikke kan ske nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Opbevaring og brug af eventuelle opløsningsmidler, sprøjtemidler, benzinprodukter eller lignende skal ske miljømæssigt fuldt forsvarligt, og efter aftale med - eller godkendelse af - Galten kommune.

### **§ 4 Vej- og parkeringsforhold:**

- 4.1 Der udlægges areal til en offentlig vej som adgang til lokalplanområdet. Den nye vej forbindes til Århusvej. Den skitserede beliggenhed fremgår af kortbilag 1. Vejen udlægges i 12 meters bredde.  
  
Vejstykket A-B kan senere komme til at fungere som vejadgang til en eventuel udvidelse af erhvervsområdet mod øst.
- 4.2 Der skal etableres parkeringspladser for den enkelte ejendom i et omfang, der efter byrådets vurdering dækker parkeringsbehovet i området.
- 4.3 Parkeringspladser skal være mindst 2,5 m x 5 m.

### **§ 5 Byggelinier:**

- 5.1 Ejendommene langs Århusvej , hovedlandevej 403, er pålagt byggelinie i en afstand af 17,5 fra vejmidten. Hertil kommer højde- og passagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen plus 1 meter til passage. Vejdirektoratet er påtaleberettiget.
- 5.2 Ejendommene langs Århusvej, hovedlandevej 403, er pålagt adgangsbegrænsning efter vejlovens §§72 - 73. Vejdirektoratet er påtaleberettiget.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering:**

- 6.1 Bygningers rumfang må ikke overstige  $3 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring m.v.
- 6.2 Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn bortset fra de tilfælde, hvor særlige hensyn til indretning og drift af den enkelte virksomhed nødvendiggør større højde.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden:**

- 7.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.
- 7.2 Ud over skiltning med navne og bomærke, må skiltning og reklamering på bygninger og i området i øvrigt kun finde sted efter byrådets tilladelse.

## **§ 8 Ubebyggede arealer:**

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

## § 9 Støjforhold:

- 9.1 Støjudsendelse fra virksomheder i lokalplanområdet skal begrænses i overensstemmelse med miljøstyrelsens vejledninger.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1994 vedrørende ekstern støj fra virksomheder fastsætter bl.a. følgende vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder.

<b>Tidsrum:</b>	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
<b>Områdetype:</b>			
I industriområdet, område 1 og 2	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
I områder for blandet bolig- og erhvervs- bebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
I boligområder for åben og lav bolig- bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
Ved beboelser i det åbne land	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Der henvises i øvrigt til teksten i miljøstyrelsens vejledning "Ekstern støj fra virksomheder".

## § 10 Tilslutning til fællesanlæg:

- 10.1 Energi- og varmemeforbrugende virksomheder i lokalplanområdet er tilslutningspligtig med naturgas i henhold til gældende regler.

Dispensation kan gives efter Byrådets anvisninger.

- 10.2 Vandforsyningen i området skal ske fra Galten Vandværk.

- 10.3 Elforsyningen i området skal ske fra Galten Elværk ved fremføring af jordkabler.



## § 11 Tilladelse fra andre myndigheder:

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold i lokalplanområdet, der omfatter del af matr. nr. 14 a, Skovby by, Skovby, før Landbrugsministeriet, i medfør af lovbekendtgørelse nr. 551 af 15. august 1989, har ophævet landbrugspligten for den del af ovennævnte matr. nr. 14 a, der ligger i lokalplanområdet.

## § 12 Påtaleret:

- 12.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Galten Byråd.

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse:

Galten byråd, den 8. oktober 1997.

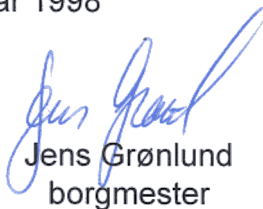
Leif Jensen  
borgmester

/

Mogens Winther  
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt:

Galten byråd, den 4. februar 1998

  
Jens Grønlund  
borgmester

/

  
Mogens Winther  
kommunaldirektør

## Lokalplanens 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 ifølge bekendtgørelse af lov om planlægning § 17. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet - det vil sige fra den 17. december 1997 - kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt bebyggelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggeri m.v. iflg. § 13 stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om planlægning.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Bekendtgørelse af lov om planlægning § 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 krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

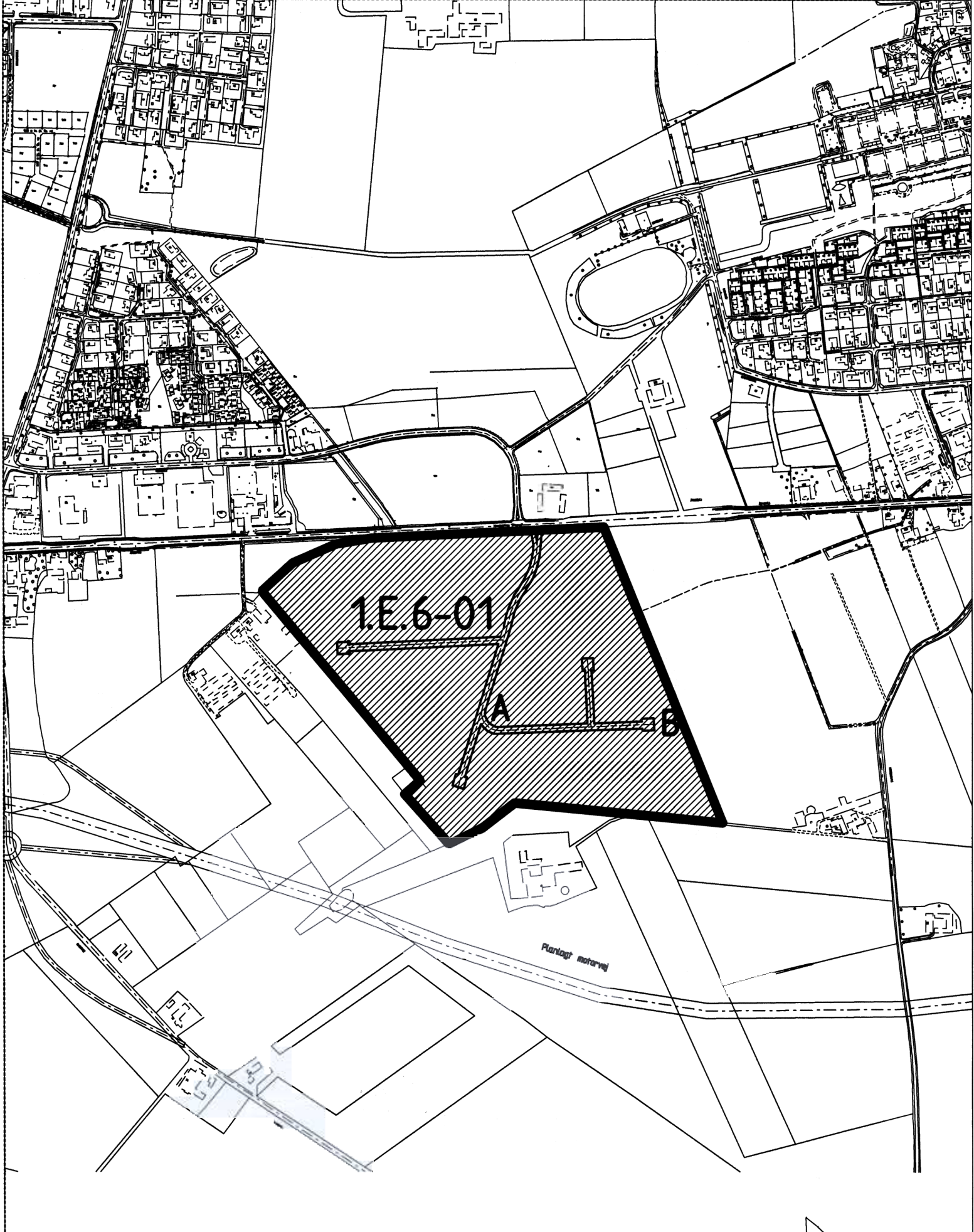
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jævnfør ovenfor.

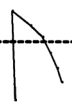
Galten kommune  
Teknik- & Miljøafdelingen



1E.6-01

A B

Plantag motorvej



Skovby by, Skovby  
14 a.

Galten kommune  
Søndergade 27  
8464 Galten  
tlf.: 86 94 33 11

### **Lokalplan 1.E.6 - 01.**

I medfør af bestemmelserne i lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 om planlægning begæres herved den af kommunalbestyrelsen vedtagne og som bilag vedhæftede lokalplan 1.E.6 - 01 tinglyst på de af planen omfattende ejendomme, samt parceller der udstykkes fra disse med bindende virkning for nuværende og fremtidige ejere.

Lokalplanen tinglyses servitutstiftende på matr. nr. 14 a Skovby by, Skovby.

Påtaleberettiget er Galten kommune.

Galten kommune, den 6. maj 1998.

  
Jens Grønlund  
borgmester

  
Mogens Winther  
Kommunaldirektør