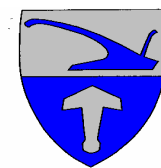


# Lokalplan 10-3

For et erhvervsområde i Hvorslev



Juni 1999



# Lokalplanens retsvirkninger

## Midlertidige retsvirkninger efter planloven

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter planlovens § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af offentlighedsfasen, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget bebygges eller udnyttes efter forslaget. Dog må der ikke være tale om større byggearbejder mv.

Tilladelse kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse opretholdes efter § 29 eller i tilfælde, hvor Miljøministeren har truffet beslutning efter § 3, stk. 4 i planloven.

Forbud mod bebyggelse eller anden udnyttelse af ejendomme indenfor lokalplanområdet der evt. kunne foregribe den endelige plans indhold er kun gældende indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort efter § 30 og/eller højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

## Endegyldige retsvirkninger

Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retsligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eller eksisterende bebyggelses anvendelse, som er etableret før offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

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

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i "Lov om planlægning", kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

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

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af "lov om planlægning, kan påklages til Naturklagenævnet under Miljø- og Energiministeret, for så vidt angår retslige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplaninformation

Hvad er en lokalplan  
Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

## Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens formål .....	1
Lokalplanens område og zonestatus .....	1
Områdets anvendelse.....	1
Forebyggelse af miljøkonflikter .....	2
Udstykninger .....	2
Bebyggelsens omfang og placering .....	3
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	3
Veje – og stiforbindelser .....	4
Ubebyggede arealer .....	4
Tekniske anlæg .....	5
Grundejerforening.....	5
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	6
Servitutter .....	6
Godkendelse af andre myndigheder.....	6
Påtaleberettiget .....	7
Vedtagelsespåtegning .....	7

<b>Lokalplanens retsvirkninger .....</b>	<b>8</b>
--	----------

## Matrikelkort

## Illustrationsmateriale

## Kommuneplan-Information

Lokalplanens baggrund og formål  
Lokalplanens indhold og ide  
Lokalplanens forhold til anden planlægning

Vedhæftet lokalplanen

**Lokalplan nr. 10-3  
For et erhvervsområde i  
Hvorslev**

**Udarbejdet i henhold til**

**”Lov om planlægning”,  
(lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. Juni 1997).**

## § 1 Lokalplanens formål

---

At fastholde og udbygge Ulstrup/Hvorslev's status som kommuncenter ved at sikre tidssvarende erhvervsarealer, der vil fastholde og udbygge det levende bymiljø og samtidig være attraktiv for erhvervslivet.

At medvirke til at forhindre fremtidige miljøkonflikter mellem eksisterende virksomheder i området og mellem virksomhederne og omgivelserne.

At sikre at der i forbindelse med den fysiske udformning af ubebyggede og bebyggede arealer, tages særlige hensyn til afgrænsningen mod det åbne land.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

---

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset, som vist på kortbilag II og omfatter matrikelnumre: 4ae, 4ai, 4af, 4ak, 4at, 4aq, 4am, 4an, 4ao, 4as, 4al, 4ag, 4ap, 4ar, 4g, 4f, 1t, 1x, 1r samt del af 4e Hvorslev by, Hvorslev samt fremtidige parceller der udstykkes herfra.

2.2 Området fastholdes i byzone, idet en del af matrikel nr. 4g overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

## § 3 Områdets anvendelse

---

Området opdeles i 2 delområder med følgende anvendelsesmuligheder:

3.1 Delområde I udlægges til virksomheder indenfor lettere industri, håndværks-, engros- og lager og servicevirksomhed i tilknytning til den pågældende virksomhed, elektronik og grafisk produktion samt central genbrugsplads for Hvorslev Kommune.

3.2 Såfremt virksomhedens drift betinger en portnerbolig kan denne etableres i tilknytning til virksomheden, såfremt den kun tjener som bolig for én familie. Portnerboligen vil ikke kunne udstykkes særskilt fra virksomheden.

- 3.3 Der kan ikke etableres skrotvirksomhed eller virksomhed, der ved lugt, støj, rystelser eller udseende m.v. i væsentlig grad påvirker omgivelserne negativt.
- 3.4 Virksomheden på matrikel nr. 4af Hvorslev by, Hvorslev som opdrætter og har udstillingsvirksomhed af papegøjer, kan fortsætte sin naturlige udvikling af sin virksomhed i henhold til virksomhedens miljøgodkendelse.
- 3.5 Delområde II udlægges til grønt område, med det formål at sikre en beskyttelseszone på 100 meter til den fredede gravhøj i den vestlige del af området, samtidig med at der skabes en glidende overgang mellem det åbne land og evt. fremtidige udvidelser af erhvervsområdet.

### § 4 Forebyggelse af miljøkonflikter

---

- 4.1 Erhvervsvirksomheder pålægges de af Miljøstyrelsen fastlagte grænseværdier for miljøbelastning af omgivelserne med hensyn til støj, støv, rystelser, lugt, røg m.v., der jf. Miljøstyrelsens vejledninger gælder for erhverv beliggende i områdetype 2, svarende til ikke generende erhvervs- og industrivirksomhed.
- 4.2 Støjkilder, som f.eks. luftkompressorer, skal være placeret indendørs i et teknikerrum.
- 4.3 Afvikles virksomheden på matrikel nr. 4af Hvorslev by, Hvorslev eller ophører opdræt af papegøjer og afledte aktiviteter i tilknytning hertil, vil Kommunalbestyrelsen efter 3 år håndhæve Planlovens § 56, stk. 2 og ophæve tilladelsen til papegøjedrift på ejendommen.
- 4.4 Volierer skal bygges i materialer og placeres således, at der sker en minimal støjspredning til naboen mod syd.

### § 5 Udstykninger

---

- 5.1 Grunde kan ikke udstykkes under 4000 m<sup>2</sup>.

## § 6 **B**ebyggelsens omfang og placering

---

- 6.1 Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40%.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Såfremt virksomhedens drift eller miljømæssige bestemmelser nødvendiggør en større bygningshøjde, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til en større bygningshøjde end 8,5 m for enkelte bygningsdele.
- 6.4 Flagstænger er ikke omfattet af ovennævnte bygningshøjde.

## § 7 **B**ebyggelses ydre fremtræden

---

- 7.1 Bebyggelse der vender ud mod det åbne land, skal indpasses under størst mulig hensyntagen til de landskabelige forhold. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 7.2 Udvendige bygnings sider skal fremstå som en hel eller delvis samlet flade med tegl, træ eller stålplader.
- 7.3 Tagflader skal fremstå med tegl, eternit, betontagsten o. lign. Solfangere kan opsættes.
- 7.4 Facader kan helt eller delvist pudses eller vandskures, evt. med farvet materiale.
- 7.5 Skiltning og reklamering må ikke finde sted i hegnsbeplantningerne, udover de nødvendige henvisningsskilte ved vejene ind til arealet.
- 7.6 Udover skiltning med navne og bomærker, må der ikke finde skiltning og reklamering sted på ejendommen. Skiltning og reklamering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes.

## § 8 **V**eje og stiforbindelser

---

- 8.1 Alle stamveje og stier i lokalplanområdet skal være offentlige tilgængelige.
- 8.2 Der kan etableres nye fordelingsveje ud fra områdets stamveje til kommende udstykninger.
- 8.3 Interne vejforløb indenfor de enkelte parceller anlægges og vedligeholdes som private veje.
- 8.4 Oversigtsarealer skal friholdes for beplantning.

## § 9 **U**bebyggede arealer

---

- 9.1 Langs samtlige stamveje og stier indenfor lokalplanområdet pålægges byggelinier i en afstand på 12,5 meter fra vejmidte til Lyngbakkevej, samt 5 meter til øvrige vej- eller stiskel, således som vist på kortbilag nr. II. Arealet mellem byggelinien og vej- eller stiskel må ikke bebygges eller anvendes til oplagsplads.
- 9.2 Af hensyn til lokalplanområdets visuelle karakter, skal der mod naboskel etableres levende hegnsbeplantning og/eller løvfældende træer. Efter særskilt vurdering i hvert enkelt tilfælde, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til etablering af fast hegn, som f.eks. lav murværk langs skel, gerne anlagt med et grønt islæt.
- 9.3 Mod parceller, der grænser op mod det åbne land, skal der etableres et 5 meter bredt læbælte af løvfældende sorter, efter nærmere godkendelse.
- 9.4 Terrænregulering indenfor området på mere end +/- 0,5 m (ekskl. vej) skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 9.5 Langs stamveje kan der plantes enkeltstående træer.
- 9.6 Læbælter langs lokalplanens afgrænsning og stammetræer ved vej- og stiarealer samt det grønne område etableres af udstykkeren, mens vedligeholdelse påhviler den i § 11 omtalte grundejerforening.



- 9.7 Øvrig hegning og beplantning – dvs. i vej- og stiskel samt mellem de enkelte grunde - etableres og vedligeholdes af den enkelte grundejer.
- 9.8 Ubebyggede arealer på de enkelte erhvervsgrunde, skal anlægges og vedligeholdes som gårdsplads, parkerings- eller haveareal. Arealerne skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.9 Virksomheder med udendørs oplagsplads skal sikre, at pladsen gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved eventuel oplagring af materialer, affald, o.lign. skal påses.
- 9.10 Udendørs oplagsplads må kun indrettes med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 9.11 Indenfor den enkelte virksomhed skal der etableres de fornødne antal p-pladser til virksomhedens ansatte og besøgende.
- 9.12 Levering af varer skal kunne pågå indenfor den enkelte virksomhed.

## § 10 Tekniske anlæg

---

- 10.1 Forsyningsanlæg, herunder til vejbelysning, skal udføres som jordkabler.
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor området skal, jf. kommunes varmeplan, forsynes med naturgas.
- 10.3 Spildevandsplanen forudsætter tilslutning til kloak- og vandforsyningsnettet for Hvorslev By.
- 10.4 Afledning til det offentlige kloaknet skal ske i overensstemmelse med de miljømæssige krav, der stilles til virksomheden.

## § 11 Grundejerforening

---

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelsen af hegnsbeplantninger, samt af stammetræer på veje og stier samt delområde II.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

### § 12 **F**orudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, inden der er sket de fornødne tilslutninger jf. § 10.

### § 13 **S**ervitutter

---

- 13.1 Tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne efter planens endelige vedtagelse.
- 13.2 Ejendomme i lokalplanområdet pålægges en deklaration om, at der ikke må anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler, herunder sprøjtegifte m.v.
- 13.2 Lokalplan 10 med tilhørende tillæg ophæves og erstattes af nærværende lokalplan 10 – 3 efter planens endelige vedtagelse.

### § 14 **G**odkendelse af andre myndigheder

---

- 14.1 Realiseringen af lokalplanen forudsætter ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 4g.

### § 15 **P**åtaleret

---

- 15.1 Påtaleret vedrørende overholdelse af denne lokalplan har alene Hvorslev Kommunalbestyrelse.

## Vedtagelsespåtegning

---

Således vedtaget af Hvorslev Kommunalbestyrelse til offentlig fremlæggelse d. 10. marts 1999.

Per Søndergaard / Hanne Lykke  
Borgmester Planchef

---

I henhold til § 27 i Planloven har Kommunalbestyrelsen vedtaget lokalplanen endeligt d. 16. juni 1999.

Per Søndergaard / Hanne Lykke  
Borgmester Planchef

# Lokalplaninformation



## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er et juridisk dokument som giver mulighed for at foretage større fysiske ændringer i vore vante omgivelser.

En lokalplan kan fastlægge detaljerede bestemmelser for fremtidige arealanvendelser, grundstørrelser, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder, veje-og stiforløb, ubebyggede arealer, friarealer m.v.

Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke i sig selv et krav om handlepligt for grundejerne, ej heller på anden måde pligt til at realisere de vilkår der er indeholdt i planen.

Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående forhold, må det kun ske i overensstemmelse med intentionerne og bestemmelserne i lokalplanen.

## Hvad er et forslag til lokalplan?

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Pligten indtræder bl.a. ved større bygge- og anlægsarbejder og ved større udstykninger.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal dels sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning. Dels sikre offentlig indsigt og indflydelse på planlægningen.

Alle lokalplaner udarbejdes som forslag som udsendes til offentlig debat i 8 uger. Debatten sigter på at bringe alle interesseudsætninger frem i lyset.

Indsigelser til et lokalplanforslag skal indsendes skriftligt til kommunen inden den fastsatte tidsfrist udløber.

## Helhed i plansystemet

Udviklingen i samfundet betyder ofte synlige forandringer i vore omgivelser.

For at sikre en vis helhed i de tiltag der sker fra henholdsvis borgere, erhvervsliv og offentlig myndigheder kræves der en vis samordning af planerne.

Lokalplaner skal, i henhold til planloven, udarbejdes i overensstemmelse med retningslinier i henholdsvis kommuneplanen og regionplanen.

Kommuneplan og regionplan skal samtidig være i overensstemmelse med landsplanlægningen som varetages af Miljø- og Energinisteriet.

I regionplanen fastlægges de overordnede mål og rammer for udviklingen i Viborg Amt. Rammerne omfatter bl.a. retningslinier for byudvikling, udvikling i det åbne land, regional service, arealreservationer til forskellige formål m.v.

Regionplanen udarbejdes og godkendes af Viborg Amt.

I Kommuneplanen fastlægges de overordnede mål for Hverslev Kommune og de midler Kommunalbestyrelsens vil anvende for at nå målene.

Kommuneplanen må ikke være i strid med regionplanen.

Kommuneplanen består af 3 dele, hvor der henholdsvis gøres rede for udviklingsperspektiver og mål, de forudsætninger der ligger til grund herfor samt rammer for den fysiske planlægning i hele kommunen.

Rammerne for den fysiske planlægning udgør de retningslinier som lokalplaner udarbejdes ud fra.

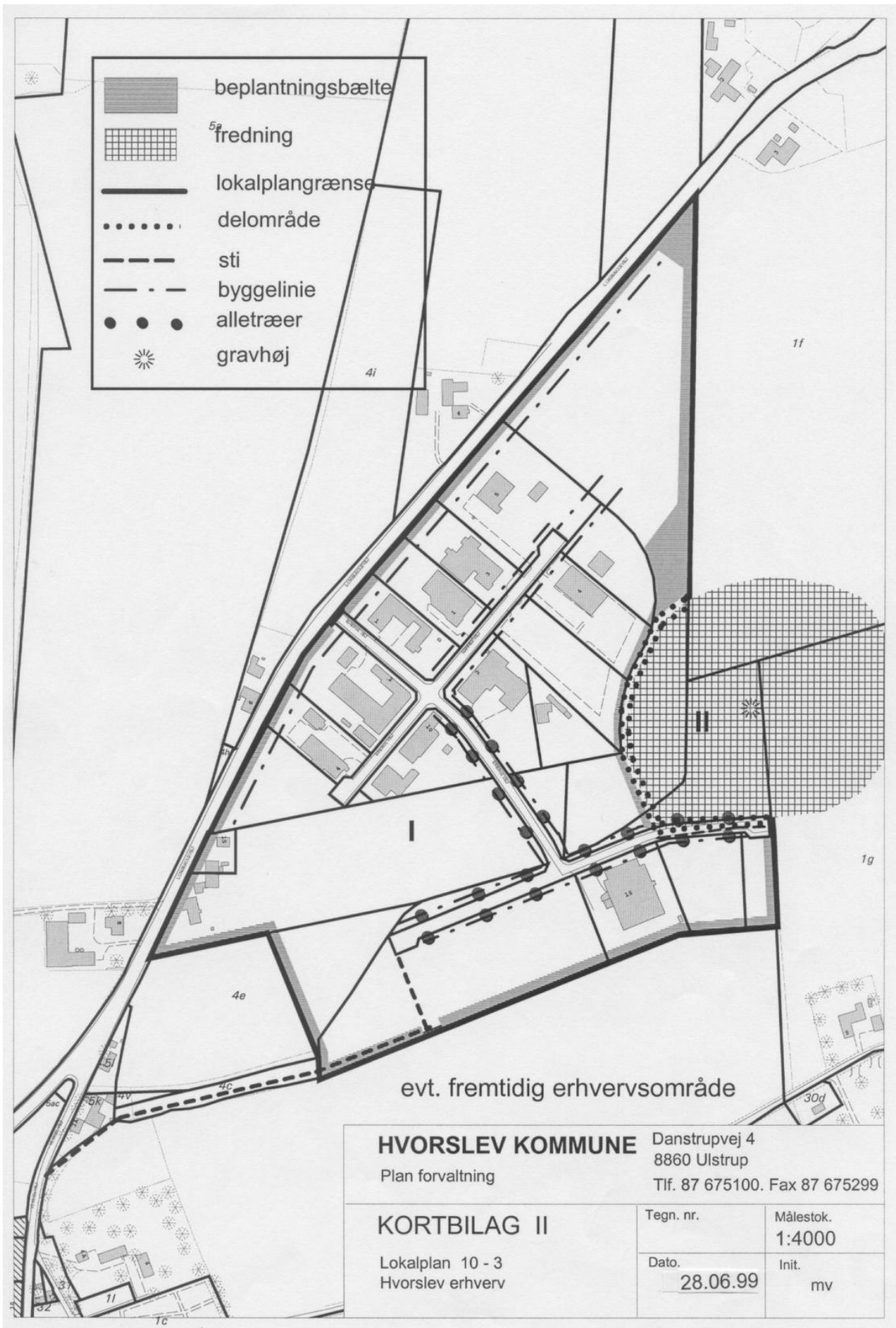


1a

**HVORSLEV KOMMUNE** Danstrupvej 4  
 Plan forvaltning 8860 Ulstrup  
 Tlf. 87 675100. Fax 87 67529

**Kortbilag I**  
 Lokalplan 10-3  
 Hvorslev Erhverv

Tegn. nr.	Målestok. 1:4000
Dato.	Init.



evt. fremtidig erhvervsområde

<b>HVORSLEV KOMMUNE</b>		Danstrupvej 4 8860 Ulstrup Tlf. 87 675100. Fax 87 675299	
Plan forvaltning			
<b>KORTBILAG II</b>		Tegn. nr.	Målestok.
Lokalplan 10 - 3 Hvorslev erhverv		Dato.	Init.
		28.06.99	mv