

Lokalplan LP.321

Erhvervsområde ved Trigevej i Søften



Favrskov Kommune, ortofoto 2006

November 2008

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Praktiske oplysninger

Bemærkninger kan sendes til:

Favrskov Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Torvegade 7
8450 Hammel

E-mail: favrskov@favrskov.dk

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Strukturplan for nyt erhvervsområde	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
<i>Kommuneplanen</i>	8
<i>Regionplanen / Anden statslig planlægning</i>	9
<i>Grundvandsbeskyttelse</i>	9
<i>Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.</i>	10
<i>Landbrugsloven</i>	10
<i>Vandforsyning</i>	10
<i>Spildevand</i>	10
<i>Overfladevand</i>	10
<i>Varmeforsyning</i>	10
<i>Forurening</i>	10
<i>Museumsloven</i>	11
<i>Støj fra erhverv</i>	11
<i>Trafik og trafikstøj</i>	11
Tilladelser fra andre myndigheder	12
Servitutter	12
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	12
Favrskov Kommune, Forslag til lokalplan nr. 321	14
Lokalplanens formål	14
Lokalplanens område og zonestatus	14
Områdets anvendelse	15
Udstykning	15
Veje, stier og parkering	15
Tekniske anlæg	16
Bebyggelsens omfang og placering	16
Bebyggelsens ydre fremtræden	17
Ubebyggede arealer og beplantning	18
Miljøforhold	18
Grundejerforening	18
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
Servitutter	19
Lokalplanens retsvirkninger	19
Vedtagelsespåtegning	20
Kortbilag 1 - Matrikelkort	22
Kortbilag 2 - Lokalplankort	23
Kortbilag 3 - Vejledende illustrationsplan	24
Bilag 4 - Servitutliste	25
Bilag 5 - Miljøklasser	28
Bilag 6 - Miljøscreening	29

Kig i østlig retning. Det er Ølstedvej i højre side af billedet.





Fotoserie fra området

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Denne lokalplan gælder for et område nord for Århusvej i Søften. Lokalplanområdet afgrænses af Ølstedvej og det tilstødende eksisterende erhvervsområde mod syd, af Trigevej mod nord, samt Hørkærvej mod øst.

Lokalplanområdet ligger i et meget kuperet terræn med en øst-vest-gående dal, der forløber umiddelbart syd for Ølstedvej. Dalen er fugtig og har gennem længere tid været benyttet som brakareal. Flere steder har dalbunden udviklet sig til deciderede vådområder med naturlig vegetation. Den nordøstlige del af lokalplanområdet udgøres af en bakketop, der ligger tydeligt eksponeret i området og bl.a. er synlig for trafikanter på Århusvej. Der er et terrænfald på 20 meter fra den østligste til den vestligste del af lokalplanområdet. Dalbund og bakketop er markante og betydningsfulde landskabelige træk, men er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet har en central beliggenhed og er trafikalt velplaceret med bare 2 kilometers afstand til E45-motorvejens til- og frakørsel ved Århus N.

Området er på ca. 9,7 ha, og er ved lokalplanens udarbejdelse privatejet. Området ligger i dag i landzone men vil med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overgå til byzone. Området er bortset fra en eksisterende gård med tilhørende bygninger ubebygget, og der er ved udarbejdelsen af lokalplanen landbrugspligt på området.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 9ai, 9f, 10a og 72 Søften By, Søften beliggende umiddelbart nord for Århusvej i Søften. På matrikelkortet er de nuværende matrikelforhold vist.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af et ønske om at etablere en erhvervs-, videns- og innovationspark i det pågældende område. Ved at koncentrere liberale erhverv og vidensvirksomheder indenfor lokalplanområdet kan der sikres en synergieffekt i forhold til såvel udviklingen og etableringen af området, som de nye virksomheders interne relationer.

Det er ligeledes Favrskov Byråds ønske fortsat at kunne tilbyde attraktive erhvervsgrunde i nærheden af motorvejen. Grunde der med gode eksponeringsmuligheder kan være med til at sikre en sund erhvervsudvikling til gavn



Områdets placering i Søften

for hele kommunen.

Det er lokalplanens hensigt at skabe grundlag for en moderne erhvervs-videns- og innovationspark, der forener byggeri af høj arkitektonisk kvalitet med områdets landskabelige herlighedsværdier.

Det er formålet at skabe et erhvervsområde, der udnytter områdets kvaliteter optimalt blandt andet i forhold til den fine tilgængelighed til det eksisterende vejnet, og muligheden for at integrere landskabet i bebyggelsen.

STRUKTURPLAN FOR NYT ERHVERVSOMRÅDE

Lokalplanen udgør 1. etape af en samlet strukturplan, der omfatter et areal på i alt ca. 25,2 ha. Strukturplanen er udarbejdet gennem en dialog med relevante virksomheder, der har udtrykt interesse for området, for derved at opnå en planlægning af området, der lever op til de forventninger, der stilles af virksomheder for erhvervsområder i dag.

Det er vigtigt for Favrskov Kommune, at der ved udvikling af erhvervsområder gives mulighed for mange forskellige typer virksomheder. Strukturplanen giver således mulighed en zonerings af området, hvorved virksomheder med lavere miljøklasser placeres i strukturplanens vestlige del (lokalplanområdet), mens virksomheder med højere miljøklasser henvises til den østlige del. Med sammenkoblingen af Alpha og Hørbækvej er der åbnet mulighed for, at motorvejs-relateret trafik kan betjenes via trafiklyset mellem Århusvej og Alpha i det eksisterende erhvervsområde syd for området omfattet af strukturplanen. Ved at sikre, at ensartede virksomheder placeres indenfor samme delområder, vil disse virksomheder ligeledes have mulighed for at drage nytte af hinanden.

Endvidere kan virksomheder, der er placeret i et område med lave forureningstærskler, være sikker på ikke at få miljøbelastende virksomheder som naboer. Omvendt kan produktionsvirksomheder, der skal godkendes efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5, være sikre på, at der ikke placeres virksomheder, der er væsentligt mere støjfølsomme end de selv indenfor samme område.



Strukturplan for nyt erhvervsområde ved Søften. Ca. 1:10000

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder blandt andet bestemmelser om:

- arealudlæg til virksomheder, der ønsker en gunstig trafikal placering tæt på motorvejsnettet.
- bestemmelser om en gennemgående markant beplantningsstruktur samt en sammenhængende parklignende, 'grøn karakter'.
- arealudlæg til ny stamvej med overkørsel til Trigevej.
- bestemmelser om, at der skal ske en arkitektonisk vurdering af nyt byggeri før godkendelse for at sikre en høj arkitektonisk standard.
- bestemmelse om, at overføre lokalplanområdet fra landzonen til byzone ved planens endelige vedtagelse.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Favrskov Kommune vil også i denne lokalplans område lægge afgørende vægt på de enkelte bygningers arkitektur. Der bliver således i lokalplanen fastlagt procedure for fremsendelse og godkendelse af skitseprojekter.

Godkendelse af et skitseprojekt vil ske gennem en åben dialog med Favrskov Kommune og vil blive af afgørende betydning for godkendelse af et egentligt byggeprojekt.

Godkendte byggerier, der placeres indenfor lokalplanens område, vil således kunne være eksempler, som kan virke som inspiration for kommende bygherrer.

Proceduren er et af de elementer som Favrskov Kommune har vedtaget for at sikre de enkelte firmaer en høj kvalitet af det samlede område og er dermed også firmaernes garanti for et område med en fremtidssikret værdi af bygninger og image. Erhvervsgrundejerforeningen for området kan få indflydelse på områdets udseende og administration i et samarbejde med Favrskov Kommune.

VEJE, STIER OG PARKERING

Området betjenes af tre overkørsler fra Trigevej, hvoraf den ene fungerer som stamvej. Stamvejen afsluttes med en vendeplads, og skal anlægges med tilhørende allé-træer på den strækning, hvor vejen ikke ligger indenfor den overordnede beplantningsstruktur. På facadegrundene langs Trigevej skal parkeringsarealer fortrinsvist etableres mellem vej og bebyggelse.

Der fastlægges desuden en stiforbindelse fra vendepladsen gennem den grønne kile og sydpå til Ølstedvej, ligesom der skal sikres forbindelse fra vendepladsen til den eksisterende/planlagte sti, der forbinder Ølstedvej med Omega og det eksisterende erhvervsområde syd for lokalplanområdet.

Ølstedvej lukkes for overkørsel og etableres som et grønt 'strøg'. Det vil give kvalitet til den sydlige bebyggelse, og give bedre muligheder for fodgængere og cyklister at bevæge sig ud til de øst for liggende skyde- og motor cross baner.

BEPLANTNING

Det er vigtigt for områdets fremtræden og udvikling fremover, at området får en parklignende, 'grøn karakter'. En grøn kile fra toppen af bakken mod syd-vest holdes åben, således at bebyggelsen på bakken fremstår tydeligt på et grønt græstæppe. Udover det dækkende græstæppe, der skal være 'underlag' for områdets virksomheder, fastlægges der fire forskellige beplantningstyper; et overordnet tæt beplantningsbælte, spredte klynger af træer, Allé-træer og kantbeplantning.

Tæt beplantningsbælte

Et markant beplantningsbælte etableres på toppen af bakken som angivet på lokalplankortet, og skal bidrage med forskellige kvaliteter til området. Dels danner beplantningen med årene 'bagtæppe' for byggeriet på toppen af bakken, dels skaber beplantningsbæltet en 'grøn entré' ved ankomst fra Trigevej til den østlige del af området. Beplantningen er ligeledes med til at skabe et hierarki mellem de forskellige bebyggelsestyper, samt eventuelt at muliggøre forskellige erhvervsrelaterede anvendelser indenfor hele strukturplanens område. Beplantningsbæltet varierer i bredde (10m-50m).

Klynger af træer

Der gives mulighed for, at spredte klynger af træer kan etableres for at danne rumlig virkning forskellige steder i området. Princippet er vist på lokalplankortet.

Allétræer

Stamveje og stamvejenes vendepladser markeres med allétræer, hvor stamveje ikke ligger indenfor den overordnede beplantningsstruktur. Se tværprofil i bestemmelserne.

Kantbeplantning ved imagearealer

Planen indeholder bestemmelser for hvordan byggelinjearealerne langs Trigevej – de såkaldte imagearealer – skal beplantes. Denne beplantning udføres og betales af virksomhederne selv.

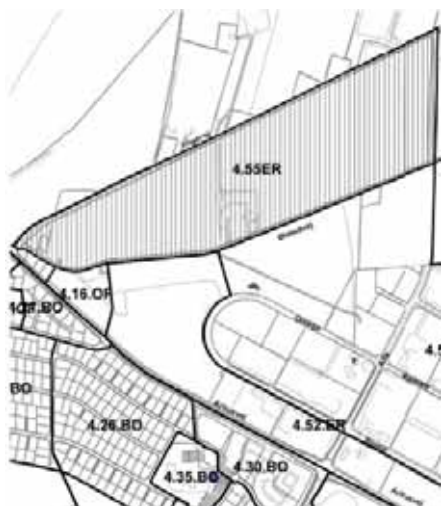
GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en erhvervsgrundejerforening for lokalplanområdet. Alle parceller inden for området har pligt til at være medlem af foreningen. Favrskov Kommune finder det hensigtsmæssigt, at der er ét samlet organ, der kan varetage alle erhvervsaktiviteternes interesser i området. Det sikrer, at de forpligtigelser, som overdrages til grundejerne, kan varetages kollektivt. Dette er f.eks. pasning (beskæring, gødsning og nyplantning) af plantebælterne og den grønne landskabskile.

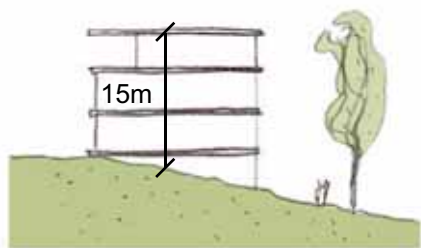
Foreningen skal også overtage og vedligeholde de veje, der udlægges som private fællesveje inden for området. Foreningen vil blive dannet senest når 50% af arealet i området er solgt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2005-2016 for Hinnerup Kommune og er beliggende inden for rammeområde 4.55.ER - Søften. For at sikre interesserede virksomheder de relevante betingelser, vil der imidlertid sideløbende med denne lokalplan, blive udarbejdet et nyt kommuneplantillæg, der sikrer følgende rammer:



Det gældende kommuneplantillægs ramme-kort



Princip for bebyggelse i 3 etager med udnyttelse af kælder med den ene side fritlagt i det skrående terræn.

Område nr.: 4.55.ER

Områdets betegnelse: Søften

Områdets status: Erhvervsområde

Fremtidige anvendelse: Erhvervsformål som servicevirksomheder, kontoterhverv, administration, forskning- og uddannelsesrettede funktioner. Miljøklasse 1 - 3.

Bebyggelsens omfang og placering: Max. bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte grund.

Højest 40% af den enkelte grund må bebygges. Placering og udformning af friarealer skal medvirke til en god helhedsvirkning. Favrskov Kommune lægger afgørende vægt på de enkelte bygningers arkitektur og indpasning i landskabet. I lokalplaner kan der i visse områder blive tale om indskrænkning af byggemulighederne. Målet er et smukt og harmonisk område med stor værdi for de enkelte virksomheder. Lokalplaner skal fastlægge mindste grundstørrelse og mindste facadelængde af hensyn til områdets særlige fremtræden.

Bygningernes etageareal og højde: Max. 15 m. Max. 3 etager.

Enkelte bygningsdele eksempelvis til ventilation og andre installationer kan dog tillades højere, hvis de afskærms, og hvis behovet kan godkendes af kommunen og den samlede løsning tilgodeser de æstetiske krav, byrådet ønsker af fastholde.

Opholdsarealer og friarealer: Der skal fremsættes særlige krav i lokalplanerne til de synlige friarealer med vejene således at områdets helhedskarakter fastholdes.

Vej, stier og parkering:

Ifølge Favrskov Kommunes parkeringsfond.

Særlige bestemmelser:

Der skal oprettes en grundejerforening inden for området. Alle virksomheder skal være medlemmer, med de rettigheder og forpligtelser, som er fastlagt i lokalplan og reglement.

Zoneforhold:

Landzone der overføres til byzone gennem lokalplanlægning.

REGIONPLANEN / ANDEN STATS LIG PLANLÆGNING

Regionplan 2005 for det tidligere Århus Amt er ved strukturreformen blevet ophøjet til et landsplansdirektiv indtil de nye kommuner vedtager nye kommuneplaner. Da Favrskov Kommune endnu ikke har vedtaget en samlet kommuneplan, er Regionplan 2005 for det tidligere Århus Amt derfor stadig gældende.

Lokalplanområdet ligger inden for regionplanens mulige byvækstområder.

Grundvandsbeskyttelse

I Regionplanen for det tidligere Århus Amt er området udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Regionplanen fastlægger, at nye byområder og specielt erhvervsområder ikke må føre til forurening af grundvandet. Især områder med særlige drikkevandsinteresser skal beskyttes. Virksomheder og anlæg med nedslivningsrisiko må ikke etableres i områder med særlige drikkevandsinteresser, med mindre en konkret vurdering viser, at virksomheden eller anlægget indrettes og drives sådan, at der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

Udviklingsplanerne for Erhvervsområdet i Søften blev allerede i Kommuneplan 2001-2012 ændret som følge af nye krav til grundvandsbeskyttelse i området. I sådanne områder skal grundvandet i særlig grad beskyttes mod forurening. Det betyder som hovedregel, at der ikke må etableres anlæg der medfører risiko for grundvandsforurening, ligesom f.eks. nedgravning af brændstoftanke m.v. skal undgås.

I Kommuneplan 2005-2016 for den tidligere Hinnerup Kommune er det angivet, hvilke virksomheder med nedslivningsrisiko som man særligt skal være opmærksomme på og i givet tilfælde stille særlige krav til - eventuelt gennem bestemmelser i lokalplanerne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Region plan 2005.

Natur og landskab

Lokalplanområdet omfatter ikke områder, der er beskyttede i henhold til §3 i Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2005.

Gældende lokalplaner, byplanvedtægter mv.

Der er ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter indenfor lokalplanområdet.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden realiseringen af lokalplanen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Søften Vandværk.

Spildevand

Området kloakeres, så spildevand afledes til et centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Overfladevand

Tag- og overfladevand afledes til den offentlige regnvandskloakering. I forbindelse med regnvandskloakeringen etableres et regnvandsbassin, som vist på kortbilag 2.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet kan forsynes med naturgas eller anden energi end naturgas. Planen indeholder en bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Forurening

Favrskov Kommune er bekendt med en mindre jordforurening indenfor lokalplanområdet på Ølstedvej 1, hvor der har været oliedepot/salg. En del af matrikel 10 a Søften By er kortlagt efter jordforureningsloven. Der kan derudover

eventuelt være lettere forurening i henhold til jordforureningslovens regler om områdeklassificering. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses.

Museumsloven

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne - i dette tilfælde Moesgård Museum - jævnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området vil ikke være undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

Støj fra erhverv

Lokalplanens bestemmelser under §10 regulerer virksomhedsstøjen i området. Ifølge §10 må virksomheder, der etablerer sig i området, ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger fastlagte grænseværdier. Disse grænseværdier fastsættes for lokalplanområdet og for naboområderne, afhængig af disse områders planlagte og eksisterende anvendelse. Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Værdierne angiver det maksimale støjniveau, som den enkelte virksomhed skal overholde, både i det delområde, hvori den ligger, og i naboområderne i og uden for lokalplanområdet målt i dB(A).

Kun virksomheder, der kan miljøgodkendes af kommunen kan placeres indenfor lokalplanen. Godkendelse skal ske på baggrund af kommuneplanens miljøklasser 1-3 og Miljø- og energiministeriets bekendtgørelse nr. 943 af 16. september 2004 (vedr. godkendelse af listevirksomheder).

Grænseværdierne for virksomhedsstøj, der er angivet i dB(A), forudsættes målt i skel uden for virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier målt indenfor visse tidsrum indenfor de angivne døgnperioder. De nærmere definitioner bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

	Dag kl. 07-18 Lørdag kl. 07-14	Aften kl. 18-22 Søn- og helligdage kl. 07-18 Lørdag kl. 14-18	Nat kl. 22-07	Maksimalværdi nat kl. 22-07
I Søften boligområde syd og vest for lokalplanområdet	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)
I lokalplanområdet	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)	-

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder"

Trafik og trafikstøj

Støj fra vejtrafik

Der er ikke foretaget støjmæssige vurderinger med hensyn til trafikstøj fra Århusvej. Favrskov Kommune skønner dog ikke, at området vil blive belastet støjmæssigt.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens §3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at Direktoratet for FødevarerErhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for området.

SERVITUTTER

Servitutredøgørelse se bilag 4

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 14.

FAVRSKOV KOMMUNE, FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 321

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at udlægge areal til et nyt erhvervsområde ved Søften med en attraktiv beliggenhed,

at skabe planlægningsgrundlag og rammer for et attraktivt erhvervsområde med bebyggelser af høj arkitektonisk kvalitet,

at sikre, at det samlede område fremstår som en grøn, parklignende og præsentabel erhvervspark,

at området kan anvendes til forskellige typer erhverv, placeret indenfor kommuneplanens miljøklasser 1-3,

at erhvervsanvendelsen indenfor området ikke er til ulempe for nærliggende boliger og kommende boligområder i Søften,

at sikre muligheden for en sammenhæng med en eventuel senere planlægning og erhvervsudvikling af området øst for lokalplanområdet,

at sikre en sammenhæng i form af en stiforbindelse til det eksisterende erhvervsområde umiddelbart syd for lokalplanområdet,

at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i erhvervsområdet,

at overføre arealet, som er omfattet af lokalplanen fra landzone til byzone.



§2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanen omfatter ejendommene med matrikelnumrene 9ai, 9f, 72 og del af 10a, Søften By, Søften samt alle parceller der efter den 09.05.2008 udstykses herfra og som berøres af lokalplanen.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, Matrikelkortet.

2.3

Lokalplanen inddeles i delområder som vist på kortbilag 2, Lokalplankortet.

2.4

Lokalplanen er beliggende i landzone og med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de i § 2.1 nævnte matrikelnumre fra landzone til byzone.

Ad. 3.1

Den foreslåede klassificering er fastsat med henblik på at minimere gener fra støj og ufarlige udslip af forurening Afstanden (klasificeringen) er skønsmæssigt fastsat, og er alene udtryk for Miljøstyrelsens anbefalinger m.h.t. hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstyper og boliger.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Delområde I, II og III må anvendes til erhverv inden for miljøklasse 1-3.

3.2

I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsformål som servicevirksomheder, kontoterhverv, administration, forskning- og uddannelsesrettede funktioner.

3.3

Der må ikke etableres eller indrettes detailhandel i området. Der må ikke bygges eller indrettes boliger.

3.4

Der må i området opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

3.5

Delområde IV udlægges til fælles friarealer - en landskabskile for at sikre fri udsigt.

3.6

Delområde V udlægges til tekniske anlæg, eksempelvis regnvandsbassiner.

3.7

Delområde IV og V må ikke bebygges.

§4 Udstykning

4.1

Udstykning skal i princippet ske som vist på lokalplankortet. Ved udstykning af nye parceller må den enkelte grunds størrelse ikke være mindre end 5.000 m².

4.2

Efterfølgende udstykning må kun finde sted på baggrund af en godkendt udstykningsplan og afvigelser fra udstykningsprincippet må kun finde sted efter særskilt godkendelse fra Favrskov Kommune. Udstykningen kan kun ske efter dispensation med nabo høring.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

På lokalplankortet er de enkelte veje vist i deres udlægsbredde.

5.2

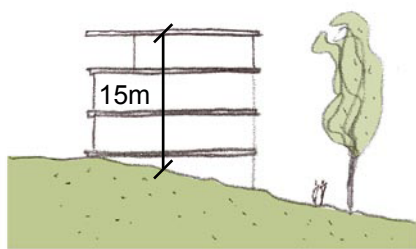
Der udlægges areal til følgende ny vej som vist på lokalplankortet: Vejen A-A udlægges i 12 meters bredde. Vejens nøjagtige beliggenhed fastlægges i forbindelse med udstykningen. Vejen A-A afsluttes med en vendeplads.

Ad. 5.4

Det er virksomhedernes pligt til enhver tid at dokumentere, at de nødvendige parkeringspladser er anlagt.

Ad. 6.1

I henhold til varmforsyningsplanen kan der dispenseres fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning, hvis mindst 50% af varmebehovet kan dækkes af procesvarme. En eventuel dispensationsansøgning skal indsendes til Favrskov Kommune.



Princip for bebyggelse i 3 etager med udnyttelse af kælder med den ene side fritlagt i det skrående terræn.

5.3

Vendepladser og manøvrepladser skal etableres inde på de enkelte parceller, så unødige vendinger på vejene undgås.

5.4

Der må ikke etableres overkørsel direkte til parkeringsarealer fra Trigevej.

5.5

Der må ikke etableres overkørsel fra Ølstedvej.

5.6

Delområde III skal vejbetjenes fra vej A-A.

5.7

Der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal.

I forbindelse med byggetilladelse kan Byrådet stille krav om udlæg af areal til senere udvidelse af parkeringsarealet. Arealet tinglyses på ejendommen ved ejers foranstaltning.

5.8

Der udlægges areal til følgende ny sti a-b med en udlægsbredde på 3 meter, hvis principielle placering er vist på lokalplankortet:

§6

TEKNISKE ANLÆG

6.1

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter selskabets til enhver tid gældende betingelser.

6.2

Ledningsanlæg, herunder til belysning, må kun fremføres som jordkabler.

6.3

Inden for lokalplanområdet er der etableret regnvandsbassin indenfor delområde V, jf. lokalplankortet.

6.4

Der skal reserveres areal til en mindre korridor til fremføring af ny vandledning. Korridoren fastlægges i forbindelse med udstykning af parcel til første virksomhed.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

7.1

Bygninger må ikke opføres med mere end 3 etager med udnyttelse af kælder med den ene side fritlagt i det skrående terræn.

7.2

Intet punkt af en bygning må være højere end 15 meter over terræn målt i forhold til et reguleret terræn. En større højde kan tillades på dele af virksomheden, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder f.eks. skorstene, antenner, kraner, ventilationsanlæg og lignende.

Delområde II og III

7.3

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelse af kælder med den ene side fritlagt i det skrående terræn.

7.4

Intet punkt af en bygning må være højere end 12 meter over terræn målt i forhold til et reguleret terræn. En større højde kan tillades på dele af virksomheden, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Dette gælder f.eks. skorstene, antenner, kraner, ventilationsanlæg og lignende.

7.5

Langs Trigevej og Ølstedvej pålægges byggelinjer. Langs Trigevej er afstanden 20 meter fra vejskel og langs Ølstedvej 5 meter fra vejskel.

Fællesbestemmelser for delområderne I, II og III

7.6

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % og mindst 10 % af den enkelte grund skal være bebygget.

7.7

Erhvervsbebyggelse samt vej- og parkeringsarealer må kun placeres på den del af grundarealet, som ikke er omfattet af plantebælter eller imagearealer, jf. lokalplankortet.

7.8

Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra Favrskov Kommune. Regulering på indtil +/- ½ meter i forhold til eksisterende terræn eller til et terræn reguleret i forbindelse med byggemodningen og ikke nærmere skel end 1 meter kan dog finde sted uden tilladelse. Bebyggelse skal overholde et skråt højdegrænseplan 3 meter + ½ meter x afstanden til vejskel og skel til naboparcel.

§8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal være af høj arkitektonisk kvalitet.

8.2

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes reflekterende materialer, der må f.eks. ikke anvendes glaserede eller engoberede tagsten.

8.3

Skiltning og reklamering indenfor lokalplanens område må ikke finde sted på arealerne mellem vejskel og byggelinier, der er vist på lokalplankortet. Undtaget er lave skilte med navne og bomærker placeret mellem hæk og vejareal med en maksimal størrelse på 75 x 150 cm, og placeret maksimalt 120 cm over terræn. Derudover kan skiltning etableres i form af en pylon placeret inde på den enkelte virksomheds grund med en maksimal højde på 3,5 m.

8.4

Skiltning skal generelt godkendes af Favrskov Kommune, der vil foretage en individuel vurdering af, hvordan de enkelte projekt tilpasser sig området. Vurderingen foretages i forbindelse med arkitekturgodkendelsen.

8.5

På hver erhversparcel tillades kun opstillet 1 flag eller en gruppe af 3 flag med firmalogo mv. Master og deres placering samt flag skal fremgå af situationsplanen for grunden.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

9.1

Der etableres i delområde I et tæt beplantningsbælte af løvfældende træer og buske med en placering som vist på lokalplankortet. Beplantningsbæltet plantes af Favrskov Kommune, som også vedligeholder dem de første 2 år for at sikre deres levedygtighed.

9.2

Mod Trigevej udlægges et imageareal i 10 meters bredde fra vejskel. Der skal i imagearealet etableres en hæk i bøg langs Trigevej. Her kan også plantes solitære træer og arbejdes med terrænet, så landskab og beplantning kan være med til at understrege bygningernes arkitektur. Arealet kan også benyttes til udvidelse af Trigevej.

9.3

På de enkelte ejendomme må der desuden plantes grupper af egnskarakteristiske, løvfældende træer. Beplantning på den enkelte ejendom skal godkendes af Favrskov Kommune.

9.4

Delområde IV - den grønne kile - beplantes med græs. Der kan desuden plantes enkelte grupper af egnskarakteristiske, løvfældende træer efter princippet vist på lokalplankortet.

9.5

Stamveje A-A samt stamvejenes vendeplads markeres med allétræer, hvor stamveje ikke ligger indenfor den overordnede beplantningsstruktur.



Princip for allétræer langs stamvej

§10

MILJØFORHOLD

10.1

Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§11

GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

11.3

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de opgaver, der hører under foreningens område, herunder administration, drift og vedligeholdelse af de under § 5.2, § 9.1 og § 9.4 anførte veje, stier og fælles friarealer.

11.4

Udlagte fælles friarealer, veje og stier, der ikke overtages af offentlige myndigheder, tilskødes grundejerforeningen af udstykkeren. De forpligtelser, der er og vil komme på disse arealer, påhviler herefter grundejerforeningen.

11.5

Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Byrådet.

11.6

Grundejerforeningen skal efter krav fra Favrskov Kommune optage medlemmer fra hele det fremtidige erhvervsområde.

11.7

Grundejerforeningen skal holde Teknisk Forvaltning underrettet om sin adresse.

§12

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 6 nævnte tilslutning til kollektiv varmforsyning har fundet sted, og den i § 9, stk. 2 nævnte beplantning på den enkelte ejendom er etableret.

12.2

Ølsted lukkes for gennemkørende trafik senest ved ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Ad. 12.1

Hvis anlægget ikke hensigtsmæssigt kan gøres færdigt inden ibrugtagning af bebyggelsen, så kan Favrskov Kommune efter en vurdering af sagen give dispensation fra bestemmelserne. Der vil da blive stillet krav om sikkerhedsstillelse så arealerne kan færdiggøres inden en rimelig tid.

§13

SERVITUTTER

13.1

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan nr. 302, fortrænges af planens bestemmelser.

§14

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

1.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre,

der er indeholdt i planen.

2.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.

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

4.

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

§15

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget Farvskov Byråd den 25. november 2008



Anders G. Christensen
borgmester



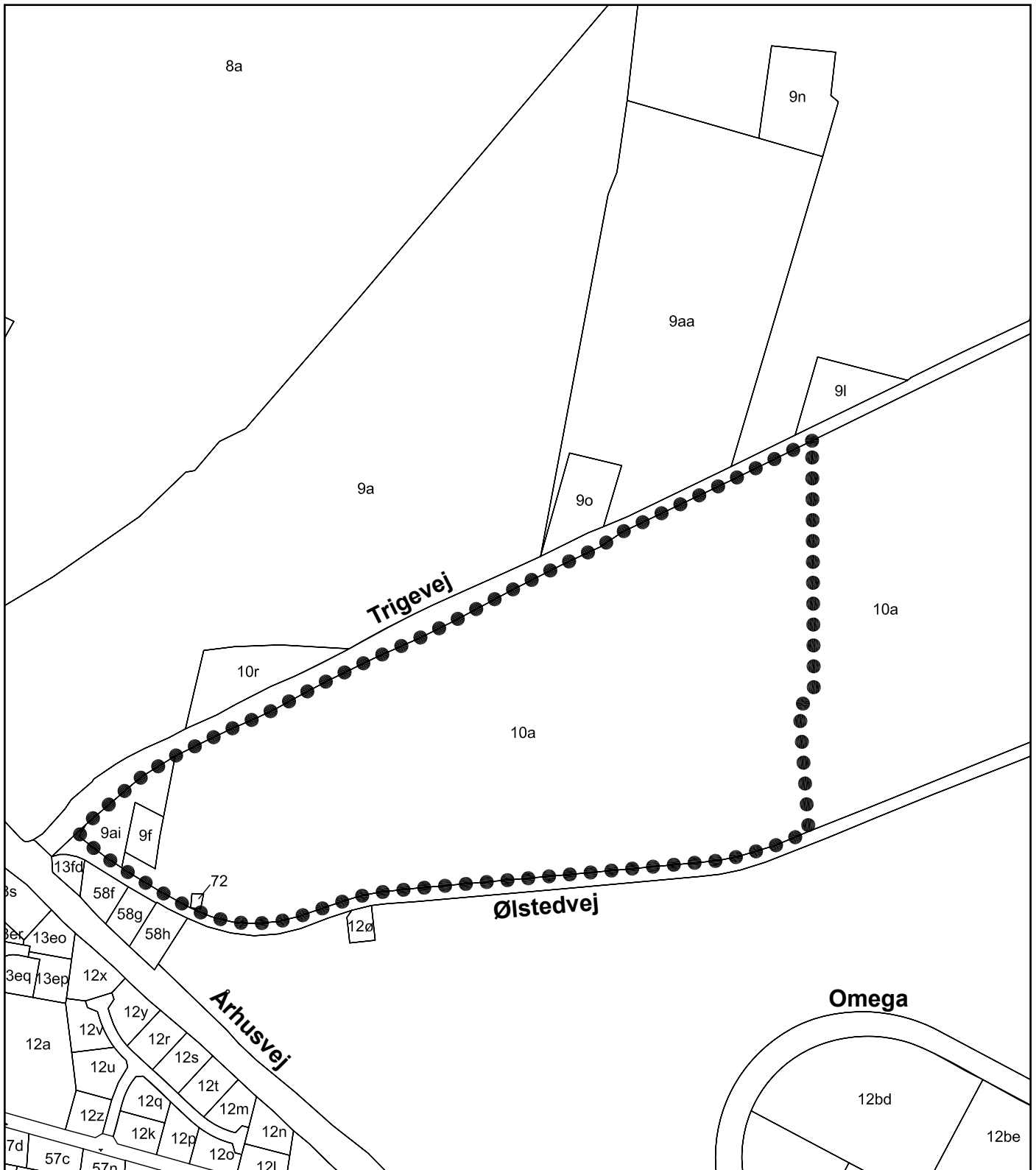
Jan Kallestrup
kommunaldirektør

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT



SIGNATURFORKLARING

●●● Lokalplangrænse



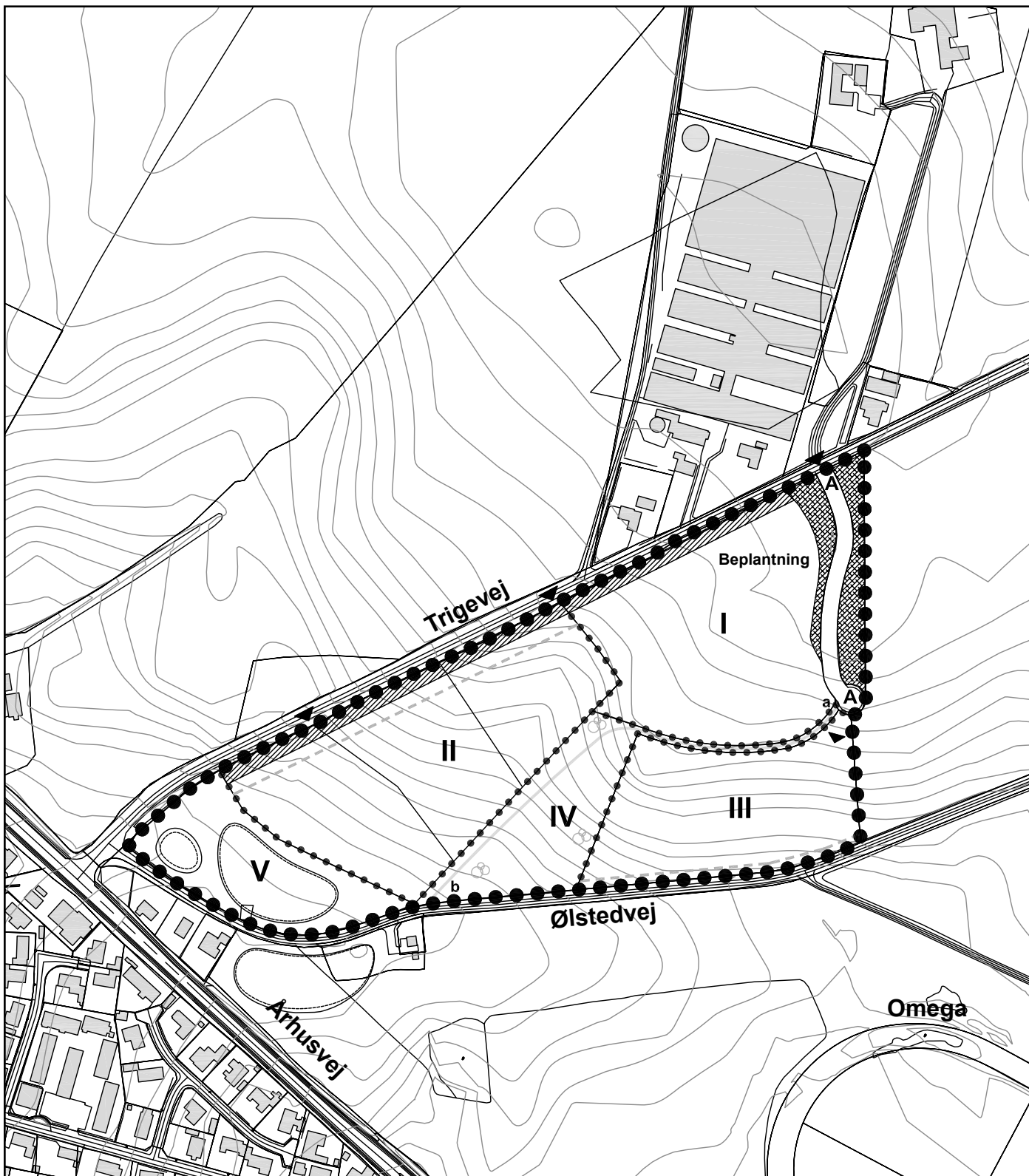
Kortudsnit 1:4.000

KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT



SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Områdegænse
- ▲ Adgang (principiel placering)
- ▨ Imageareal
- ▨ Tæt beplantningsbælte
- - - Byggelinjer
- Sti
- Grupper af træer (principiel placering)



Kortudsnit 1:4.000



Kortudsnit 1:4.000

Servitutredøgørelse pr. 09.05.2008**I forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Favrskov Kommunes lokalplan nr. 321 for et erhvervsområde i Søften****Ejendommen matr. nr. 9f, 10a og 72 m.fl. Søften By, Søften**

001)	03.12 1969	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	Ad 001)	Offentlig retslig servitut. Tilladelse til tilslutning af kloakledning fra matr. nr. 10a til hovedledning i Trigevej samt deltagelse i vedligeholdelsesudgifter vedr. hovedledningen. Påtale: Favrskov Kommune
002)	20.12 1974	Dok om byggelinier mv,	Ad 002)	Offentlig retslig servitut. Byggelinie langs Århusvej. Påtale: tidligere Århus Amt, nu overgået til Favrskov Kommune
003)	17.05 1979	Dok om opførelse af nye driftsbygninger	Ad 003)	Offentlig retslig servitut. Zonetilladelse til opførelse af vognmandsvirksomhed m.v. på ejendommen og betingelser herfor. Påtale: Favrskov Kommune
004)	25.05 1979	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering	Ad 004)	Offentlig retslig servitut. El-kabler for høj- og lavspænding over matr. nr. 10a fra Ølstedvej til Trigevej. Påtale: Elselskabet ARKE
005)	20.03 1981	Dok om evt fjernelse af vindmølle,	Ad 005)	Offentlig retslig servitut. Betingelser i forbindelse med tilladelse til opstilling af vindmølle på ejendommen. Påtale: tidligere Århus Amt.
006)	12.06 1991	Ekspropriationsfortegnelse,	Ad 006)	<u>Vedrører ikke</u> længere ejendommen.
007)	29.11 1991	Dok om samdrift.Ved bebyggelse,og afhændelse skal der indhentes samtykke fra jordbrugs-komm.	Ad 007)	Offentlig retslig servitut. Krav om at den bygningsløse landbrugsejendom matr. nr. 3f og 7a Spørring By, Spørring skal drives og ejes sammen med landbrugsejendommen matr. nr. 10a m.fl. Søften. Påtale: Jordbrugskommissionen for Århus Amt.

008)	22.03 1993	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv	Ad 008)	Offentlig retslig servitut. Telefonkabel over østlig del af matr. nr. 10a fra Ølstedvej til Trigevej Påtale: TDC
009)	06.05 1996	Dok. ang. spildevandsledning m v	Ad 009)	Offentlig retslig servitut. Hovedspildevandsledning over vestlig del af matr. nr. 10a fra Ølstedvej til Trigevej. Påtale: Favrskov Kommune
010)	01.10 1998	Deklaration om naturgasdistributionsledning.	Ad 010)	Offentlig retslig servitut. Naturgasdistributionsledning over vestlig del af matr. nr. 10a fra Ølstedvej til Trigevej. Påtale: Naturgas Midt-Nord
011)	30.12 1999	Deklaration om tilladelse til opstilling af mobilantenneanlæg	Ad 011)	Offentlig retslig servitut. Betingelser i forbindelse med tilladelse til opstilling af antennemast og mobiltelefonudstyr. Påtale: tidligere Århus Amt
012)	20.03 2000	Servitut om byggeplaner.	Ad 012)	Offentlig retslig servitut. Byggeplaner i forbindelse med motorvejen Dørup – Hadbjerg Påtale: Kommissarius ved Statens Ekspropriationer i Jylland. Servituten vedrører formentlig ikke længere ejendommen.
013)	21.03 2000	Dok om leje af areal til etablering af mast og antennesystem m.v.	Ad 013)	Lejeaftale med Mobilix A/S vedr. placering af antenne umiddelbart vest for Vidtskuegårds hovedbygning.
014)	30.03 2000	Deklaration vedr. vandledning	Ad 014)	Offentlig retslig servitut. Vandledninger over matr. nr. 10a og 72 fra Trigevej og videre ned til Ølstedvej. Påtale: Søften Vandværk
015)	14.10 2004	Lejekontrakt med Hi3G Denmark ApS	Ad 015)	Lejeaftale med Hi3G Denmark ApS om areal på 8 m ² til placering af teknikkabine og opsætning af antenner i eksisterende antennemast.

Ejendommen matr. nr. 9a1 m.fl. Søften By, Søften

001)	09.12 1936	Dok om vej mv, 4130	Ad 001)	<u>Vedrører ikke lokalplanområdet.</u>
002)	18.05 1954	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,	Ad 002)	dc.
003)	25.06 1963	Dok om adgangsbegrænsning mv.	Ad 003)	dc.
004)	30.05 1972	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld	Ad 004)	dc.

005)	08.06 1972	Dok om vej mv,	Ad 005)	do.
006)	20.12 1974	Dok om byggelinier mv,	Ad 006)	Offentlig retslig servitut. Byggelinie langs Århusvej. Påtale: tidligere Århus Amt, nu overgået til Favrskov Kommune
007)	02.12 1987	Dok om kabeltrace,	Ad 007)	Offentlig retslig servitut. Dokumentet er bortkommet på tinglysningsretten.
008)	06.05 1996	Dekl. ang. spildevandsledning m.v.	Ad 008)	Offentlig retslig servitut. Hovedspildevandsledning. Påtale: Favrskov Kommune
009)	25.09 1998	Deklaration om naturgasanlæg.	Ad 009)	Offentlig retslig servitut. Naturgas-distributionsledning over nordlig del af ejendommen. Påtale: Naturgas Midt-Nord
010)	26.05 2000	Deklaration vedr. vandledning	Ad 010)	<u>Vedrører ikke</u> lokalplanområdet
011)	04.01 2007	Deklaration om forbud mod salg uden samtykke af Søren og Bente Brund, samt Anders Horsbøl m.v.	Ad 011)	Privatretslig rådighedsservitut. Forbud mod salg af ejendommen uden godkendelse fra indehaver af købsoption.

Århus C, den 27. maj 2008.



Jens Aakjær
landinspektør



Butikker	Miljøklasse
Daglig- el udvalgsvarerbutik	1 - 3
Lavprisvarerhus	1 - 4
Supermarked o.l.	1 - 3
Butikker med værksted	
Guld-, sølvsmed, urmager o.l.	1 - 3
Møbelpolstrer o.l.	1 - 3
Pottemager o.l.	1 - 3
Reparation af AV-udstyr o.l.	1 - 3
Skomagere, skrædder o.l.	1 - 3
Store specialbutikker	
Bil- el campingvognssalg o.l.	1 - 3
Byggemarked, havecenter o.l.	1 - 3
Landbrugsmaskiner	1 - 3
Hotel og restaurant	
Bar	1 - 3
Diskotek	1 - 3
Hotel	1 - 3
Restaurant	1 - 3
Klinikker	
Dyreklinik	1 - 3
Kiropraktor, terapi o.l.	1
Læge, tandlæge o.l.	1
Kontorer	
Administration, databehandling o.l.	1
Advokat, revisor o.l.	1
Arkitekt, ingeniør o.l.	1
Databehandling	1
Service	
Bedemand o.l.	1
Ejendomsmægler o.l.	1
Frisør o.l.	1 - 3
Pengeinstitut	1
Post- og telegrafvæsen	1
Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1
Små vaskerier, renserier o.l.	2 - 3
Benzinsalg	
Benzinsalg inkl kiosk, vaske- anlæg og værksted	2 - 4
Trykkerier	
Bogbinderi	2 - 3
Fotografisk virksomhed	2 - 3
Trykkerivirksomhed o.l.	2 - 5
Engroshandel o.lign	
Aftapning, pakning, oplag o.l.	3 - 6
Engroshandel	2 - 6
Lagervirksomhed	2 - 6
Transport	
Biludlejning	2 - 3
Busterminal, remise o.l.	4 - 5
Flytteforretning	3 - 5
Fragtmand el budcentral	3 - 5
Hyrevoogne	3 - 4
Redningsstation	2 - 5
Vognmand	3 - 5

Oplagsvirksomheder	
Affaldssortering	4 - 5
Containerplads	4 - 5
Entreprenør o.l.	4 - 5
Fyldplads	5 - 7
Garageanlæg	3 - 5
Kompostering	4 - 6
Kontrolleret losseplads	6 - 7
Omlastestation	5 - 6
Oplag	5 - 6
Plads til kørende materiel	4 - 5
Trælast	3 - 5
Værksteder	
Autoværksted	3 - 5
Bådværft (træbåde)	3 - 5
El-installatør	2 - 3
Elektroteknik	2 - 3
Fødevarerfremstilling	3 - 4
Glarmester	2 - 3
Lakering el overfladebehandling	4 - 5
Maskinværksted	2 - 6
Smedie el VVS	2 - 6
Snedker	3 - 5
Stenhugger	3 - 5
Tekstil- el tøjproduktion	2 - 4
Undervognsbehandling	4 - 5
Vaskeri, renseri el farveri	3 - 4
Vulkanisering	3 - 4
Mindre industri	
Akkumulator el kabelproduktion	4 - 5
Betonblanding el -støbning	4 - 6
Bygningselementer	4 - 5
Drikkevarefremstilling	4 - 5
Elektronik	2 - 4
Fødevarerfremstilling	3 - 6
Galvanisering el forskning o.l.	4 - 6
Garveri	4 - 6
Glas, porcelæn el lervarer	5 - 6
Gummiproduktion	4 - 5
Kabelskrot	3 - 6
Kartoffelmølsfabrik	4 - 5
Lakering el overfladebehandling	4 - 6
Maskinfabrik	2 - 5
Møbelfabrikation o.l.	4 - 5
Ophugning el nedknusning	4 - 5
Plast- el skumplastfremstilling	4 - 5
Proteiner el enzymer	3 - 6
Rengørings- el hygiejnemidler el	4 - 5
Tagpapfremstilling	4 - 5
Tekstil- el tøjproduktion	3 - 5
Træimpregnering	4 - 5
Vaskeri, renseri, farveri	3 - 5
Vulkanisering	3 - 5
Større industri	
Akkumulator el kabelproduktion	5 - 6
Asfalt fremstilling	6 - 7
Autoophugger	5 - 7
Betonblanding og - støbning	4 - 6
Biogasanlæg	6 - 7
Bygningselementer	4 - 7
Drikkevarefremstilling	5 - 6
Elektroteknik	3 - 5

Farve, lak, lim el cellulose	6 - 7
Foderstoffer el kornforarbejdning	6 - 7
Fødevarerfremstilling	3 - 6
Galvanisering, forzinkning o.l.	4 - 6
Garveri	5 - 6
Glas, porcelæn el lervarer	5 - 6
Gummiproduktion	4 - 6
Kabelskrot	5 - 6
Kartoffelmølsfabrik o.l.	5 - 6
Kemisk- el genetisk produktion	6 - 7
Lakering el overfladebehandling	4 - 7
Lægemiddelfremstilling	6 - 7
Maskinfabrik	3 - 6
Metalforarbejdning el -støbning	5 - 6
Møbelfabrikation o.l.	5 - 6
Olief- eller benzindepoter	6 - 7
Papirfremstilling	4 - 7
Ophugning el nedknusning	5 - 6
Papir- el papfremstilling	4 - 7
Plast- el skumplastfremstilling	4 - 6
Protein- el enzymfremstilling	3 - 6
Rengørings- el hygiejnemidler	5 - 6
Savværk	5 - 6
Skibsværft	5 - 6
Slagteri	5 - 6
Tagpapfremstilling	5 - 6
Teglværk	5 - 6
Tekstil- eller tøjproduktion	3 - 6
Træimpregnering	5 - 6
Vaskeri, renseri eller farveri	4 - 6
Vulkanisering	3 - 6
Særlig industri	
Asfaltfremstilling	6 - 7
Bekæmpelsesmidler og kunstgødning	6 - 7
Biogasanlæg	6 - 7
Bygningselementer	4 - 7
Cementfabrik	7
Farve, lak, lim, cellulose	6 - 7
Fiske-, benmel, blodplasma	7
Foderstoffer el kornforarbejdning	6 - 7
Gas- el benzindepoter	6 - 7
Grus, kalk- el mørtelværker	6 - 7
Kabelskrot	6 - 7
Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6 - 7
Kemisk og genetisk produktion	6 - 7
Lægemiddelfremstilling	6 - 7
Maskinfabrik	6 - 7
Metalforarbejdning, -forarbejdning o.l.	6 - 7
Papir- el papfremstilling	6 - 7
Olief- og benzindepoter	6 - 7
Olief- el fedtraffinerings	7
Ophugning el nedknusning	5 - 7
Skibsværft	6 - 7
Stålvælværk	7
Talg- el fedtsmelteri	6 - 7
Teglværk	6 - 7

Om miljøklasserne
Formålet med miljøklasserne er, at forebygge mod miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.
Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.
Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.
Klasse 1: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.
Klasse 3: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsomme anvendelse.
Klasse 4: Virksomheder og anlæg, som er *noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.
Klasse 5: Virksomheder og anlæg, som er *ret belastende for omgivelserne*, og som derfor skal placeres i industriområder.
Klasse 6: Virksomheder og anlæg, som er *meget belastende for omgivelserne*, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.
Klasse 7: Virksomheder og anlæg, som er *særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger o.lign:

Klasse 1	0 m
Klasse 2	20 m
Klasse 3	50 m
Klasse 4	100 m
Klasse 5	150 m
Klasse 6	300 m
Klasse 7	500 m

Der er **ikke** tale om afstandskrav, der altid **skal** overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af skemaet, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning.

Miljøklasserne er baseret på Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning fra 1991 suppleret med erfaringer fra bl.a. Aalborg Kommune.

Denne miljøscreening omfatter lokalplan nr. 321, Favrskov Kommune. Arealet ligger indenfor et område omfattet af kommuneplantillæg nr. 7 til Kommuneplan 2005-2016 for Hinnerup Kommune, rammeområde 4.55.ER - erhvervsområde. Lokalplanområdet ligger mellem Trigevej og Ølstedvej nordvest for "Søftens Erhvervsområde". Lokalplanen muliggør etableringen af et erhvervsområde på baggrund af en konkret og stadigt stigende efterspørgsel på erhvervsarealer i Søften, som ikke kan imødekommes indenfor de eksisterende erhvervsområder i kommunen.

Fase I: Screening

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et NEJ, skal projektet underkastes Miljøvurdering (MV).

Spørgsmål	JA	NEJ	Bemærkninger
Planen omfatter kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan? F.eks. lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner? (Se bilag 3A)	x		
Der er kun tale om mindre ændringer af en gældende plan? F.eks. et kommuneplantillæg?	x		
Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.	x		
Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 (bilag 2)	x		
Projektet har ikke indvirkning eller relevans for andre projekter og aktiviteter, eller anden planlægning. F.eks. hvis planen vil få væsentlig indflydelse på et område der i regionplanen er udlagt til naturgenopretning.	x		
	Hvis kun JA, fortsæt screening	Hvis NEJ, gå videre til MV	

Medfører projektet væsentlige ændringer eller påvirkninger af miljøet?

Nedenstående skemaer udfyldes. Ved tvivl om en mulig miljøpåvirkning sendes skemaet videre til den ansvarlige for det pågældende miljøområde internt i forvaltningen. Ved tvivl om graden af miljøpåvirkning foretages evt. yderligere undersøgelser og evt. eksterne parter høres (for forslag til eksterne parter, se bilag 3B)

Vil projektet påvirke en eller flere af følgende parametre miljømæssigt negativt?

Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et ja, skal projektet underkastes MV. Ansvarlig for de enkelte parametre, sætter √ ved sin signatur efter udfyldelse af skemaet.

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og naturressourcer.			x		<p>Arealet er ved planens udarbejdelse anvendt til landbrug. Området ligger i direkte tilknytning til Søften by og er i Regionplan for det tidligere Århus Amt udlagt til muligt byvækstområde, og det er således forudset, at arealet anvendes til byudvikling.</p> <p>Med en hensigtsmæssig trafikplacering i umiddelbar nærhed til motorvejsafkørsel (E45) og med gode muligheder for offentlig transport til og fra Århus har erhvervsområdet en hensigtsmæssig placering ud fra en samlet overvejelse angående energiforbrug.</p>	
Affald Mængder, Miljøfarlige stoffer, genanvendelighed.			x		<p>Erhvervsanvendelsen må vurderes at medføre en forøgelse af affaldsmængden i området i forhold til den tidligere anvendelse som landbrugsarealer.</p> <p>Da den fremtidige erhvervsanvendelse begrænses til miljøklasserne 1-3, vurderes det, at den fremtidige affaldsmængde og udledning af miljøfarlige stoffer ikke i væsentlig grad vil påvirke miljøet.</p>	
Vand Spildevand, overflade-vand, grundvand, nedsivning.		x			<p>Området inddrages i den kommende revision af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres.</p> <p>Regnvand fra ubefæstede arealer skal principielt nedsives og for at imødekomme de stigende regnvandsmængder har Favrskov kommune planlagt etableringen af to regnvandsbassiner i områdets</p>	

					lavest beliggende vestlige del.	
Luft Emissioner og lugt.			x		Da lokalplanen indskrænker den fremtidige anvendelse til erhvervsformål som servicevirksomheder, kontoterhverv, administration, forsknings- og uddannelsesrettede funktioner i miljøklasse 1 – 3, vurderes det, at gener fra emissioner og lugt ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.	
Støj og vibrationer		x			Da lokalplanen indskrænker den fremtidige anvendelse til erhvervsformål som servicevirksomheder, kontoterhverv, administration, forsknings- og uddannelsesrettede funktioner i miljøklasse 1 – 3, vurderes det, at gener fra støj og vibrationer ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanlægningen bidrager til at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes i forhold til støjfølsom bebyggelse.	
Jord Jordforurening		x			Der er ikke registreret jordforurening i området, og områdets tidligere anvendelse som landbrugsområde giver ikke anledning til mistanke om jordforurening. Der kan dog eventuelt forekomme lettere forurening i henhold til jordforureningslovens regler om områdeklassificering.	
Trafik Belastning og sikkerhed.			x		En realisering af lokalplanens samlede mulighed for udbygning af erhvervsområdet vil generere en øget trafikmængde i området. Tilkørsel til området vil ske fra Århusvej, men da Århusvej i forvejen er en stærkt befærdet hovedfærdselsåre, forventes den øgede kørsel på Århusvej, som genereres fra det kommende erhvervsområde, ikke at udgøre en mærkbar øgning af den samlede trafikale belastning. Til gengæld bør etableringen af erhvervsområdet give anledning til en udbygning og regulering af krydset mellem Trigevej og Århusvej. Såvel motorvejsrelateret som anden trafik kan få en alternativ	

					adgang til det kommende erhvervsområde via det eksisterende erhvervsområde umiddelbart syd herfor. Det adgangsgivende vejkryds til det eksisterende erhvervsområde mellem Århusvej og Alpha er lysreguleret, og kan således udgøre en eksisterende trafiksikker adgang til begge erhvervsområder.	
Natur og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)		x			Der er ikke, indenfor det areal lokalplanen omfatter, registreret områder, der er beskyttet i henhold til §3 i Naturbeskyttelsesloven.	
Kulturarv – Fortidsminder		x			Der er ikke, indenfor det areal lokalplanen omfatter, registreret fortidsminder. Museumsmyndighederne vil blive orienteret om anlægsarbejder jævnfør museumslovens kapitel 8.	
Kulturarv – Bebyggelse		x			Der forefindes ikke, indenfor det areal lokalplanen omfatter, bygninger med nogen bevaringsværdi eller kulturhistorisk interesse.	
Projektets betydning for sundhed og velfærd		x				
		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV			

Vil et eller flere af disse punkter få negativ betydning for projektets indvirkning på miljøet?

Nedenstående skemaer udfyldes. Hvis blot et af følgende spørgsmål kan besvares med et "ja i væsentlig grad", skal projektet underkastes miljøvurdering.

Karakteren af planens miljømæssige indvirkning	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Evt. høring	Bemærkninger
Vil projektets omfang i form af røg, støj og møg belaste det omgivende miljø.		x				
Vil den fysiske størrelse af projektet få betydning for miljøet ved at optage for meget plads rent		x				

geografisk?						
Vil projektet i etableringsfasen belaste omgivelserne væsentligt miljømæssigt?		x				
Vil projektet på sigt give miljømæssige gener?		x				
Vil flere miljøparametre i samspil få en sammenlagt større effekt på miljøet, end summen når de optræder hver for sig?		x				
		Hvis "Nej" eller "ja i mindre grad", skal der ikke foretages MV		Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		

Endeligt resultat af screening

Resultat	JA	NEJ	Ansv. signatur
Der skal ikke foretages en miljøvurdering af projektet.	x		
Der skal foretages en miljøvurdering af projektet.		x	
<p>Evt. kommentarer:</p> <p>Med en fremtidig anvendelse til erhverv er lokalplanen i tråd med den generelle byudvikling i Søften, hvor boligområder holdes syd for Århusvej, mens nye erhvervsområder placeres nord for Århusvej.</p> <p>0-løsning: Der er stor efterspørgsel på erhvervsjord i og omkring Århus. Såfremt lokalplanen ikke vedtages for det pågældende område, vil man i bestræbelserne på at sikre en fortsat bæredygtig erhvervsmæssig udvikling i såvel kommunen som regionen skulle inddrage alternative arealer til etablering af erhvervsområder. Herved risikerer man at miste den mulige synergivirkning med det eksisterende erhvervsområde syd for området, omfattet af lokalplanen. Samtidig kan man ikke drage fordel af de eksisterende investeringer i veje og forsynings- og afledningsanlæg, som den fysiske sammenhæng med det allerede etablerede erhvervsområde giver mulighed for. Desuden risikeres det, at kommende alternativt placerede erhvervsområder ikke får gavn af den gunstige placering tæt ved motorvejen.</p> <p>Det vurderes på baggrund af miljøscreeningen, at lokalplanen ikke får en væsentlig indvirkning på miljøet. Favrskov kommune har derfor besluttet ikke at foretage en miljøvurdering med tilhørende miljørapport af lokalplanen.</p>			

➔ Favrskov Kommune
Torvegade 7
8450 Hammel

E-mail: favrskov@favrskov.dk
Hovedtelefonnummer: 89 64 10 10

www.favrskov.dk
