

Erhvervsområde nordøst for Industrivej
i Dalmose

Lokalplan nr. 120

<i>Lokalplanens formål</i>	2
<i>Område og zonestatus</i>	2
<i>Områdets anvendelse</i>	2
<i>Udstykning</i>	3
<i>Vej-, parkerings- og stiforhold</i>	3
<i>Ledningsanlæg</i>	3
<i>Bebyggelse</i>	3
<i>Ubebyggede arealer</i>	4
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	4
<i>Grundejerforening.</i>	5
<i>Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.</i>	5
<i>Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter</i>	5
<i>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger</i>	5
<i>Vedtagelsespåtegning</i>	6
<i>Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen</i>	7
<i>Forhold til øvrig planlægning</i>	8
Regionplanen 1997-2008	8
Kommuneplan 1997-2008	8
Tidligere lokalplan	8
Vandforsyning	9
Varmeplanlægning	9
Spildevandsplanen 1997-2001	9
Trafik	9
Frigørelsesafgift	9
<i>Ejendomme der er omfattet af lokalplanen</i>	9
<i>Servitutter</i>	10
<i>Beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier</i>	10
Dispensationer i forhold til landbrugsloven	11
Dispensationer i forhold til. naturbeskyttelsesloven	11
Tilladelse fra vejmyndigheden	11
Miljøgodkendelse	11
<i>Planlægningsprocessen</i>	12
<i>Kortbilag 1 - Matrikelkort</i>	13

Lokalplan for erhvervsområde nordøst for Industrivej i Dalmose

Lokalplanens formål

§ 1. Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge bestemmelser for et område ved Industrivej i Dalmose til mindre erhvervsvirksomheder som fx håndværks-, lager- og servicevirksomheder,
- at der er mulighed for at etablere én bolig pr. grund i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- at fastlægge retningslinier for udstykning, bebyggelse og afskærmende beplantning
- at der sikres en mulighed for både store og mindre grunde
- at området kun anvendes til virksomheder, som ikke eller kun i ringe grad medfører gener i form af røg, støj, rystelser eller anden forurening.

Område og zonestatus

§ 2. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3 fu og 3 fv Vemmeløse by, Gimlinge sogn, samt alle parceller, der efter den 10. august 2000 udstykkes fra det af planen omfattede område.

Stk. 2. Lokalplanområdet forbliver i byzone.

Områdets anvendelse

§ 3. Lokalplanområdet må kun anvendes til mindre erhvervsvirksomheder som fx håndværks-, lager- og servicevirksomheder, eller mindre fremstillingsvirksomheder. De virksomheder, der placeres i dette område må højst give minimale miljøgener i form af røg, støj, lugt eller anden luftforurening, og der må ikke være tale om virksomheder som ifølge gældende lovgivning skal placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme områder.

Stk. 2. På hvert enkelt udstykket grund må opføres én bolig til indehaver, bestyrer eller lignende.

Stk. 3. Lokalplanområdet må endvidere anvendes til udstilling, som har tilknytning til de pågældende erhverv. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer.

Stk. 4. Der må ikke i lokalplanområdet udøves nogen form for virksomhed, der giver anledning til væsentlige gener.

Stk. 5. Der må ikke placeres særligt grundvandstruende aktiviteter inden for lokalplanområdet.

Udstykning

§ 4. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 2.000 m².

Stk. 2. Hvis en grund ønskes udnyttet til bolig og erhverv, skal mindst 1.000 m² reserveres til boligformål (bolig og have).

Vej-, parkerings- og stiforhold

§ 5. Adgang til området sker ad Industrivej. Der kan etableres nye overkørsler direkte til kommunevejen Industrivej, eller der kan etableres nye stikveje med overkørsler til kommunevejen, Industrivej.

Stk. 2. Nye stikveje, der etableres for at vejbetjene området skal have en kørebanebredde på mindst 4 meter.

Stk. 3. Der skal etableres et beplantningsbælte på 3 meter rundt om hele lokalplan-området. Hashøj Kommune etablerer beplantningsbæltet i førstkommande plantesæson efter salget af den enkelte parcel. De til enhver tid værende ejere af de enkelte parceller er forpligtiget sig til at vedligeholde den del af beplantningsbæltet, der ligger inden for deres parcel.

Stk. 4. I forbindelse med etablering af nye overkørsler til Industrivej, skal der i hvert enkelt tilfælde godkendes en samlet plan for etablering af beplantningsbælte og oversigtforhold.

§ 6. Den enkelte virksomhed skal anlægge et tilstrækkeligt antal parkeringspladser inden på sin egen grund, således at der ikke sker parkering på Industrivej eller eventuelle stikveje.

Ledningsanlæg

§ 7. Inden for området skal elledninger m.m. fremføres som jordkabler.

Bebyggelse

§ 8. Højst 1/3 af den enkelte parcel må bebygges.

Stk. 2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12 meter over laveste kote inden for lokalplanområdet. Der kan gives tilladelse til at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

Stk. 3. Bebyggelse må højst opføres i to etager.

Stk. 4. Der er ingen krav til bygningernes placering på grunden, men placeringen skal overholde gældende byggelev.

Stk. 5. Tekniske installationer mv. skal så vidt muligt holdes inden for bygningerne.

Stk. 6. Der må ikke bygges oven på vand,- og spildevandsledninger, el-kabler mv. med mindre der foreligger en skriftlig tilladelse fra ledningsejeren.

§ 9. Ydervægge skal fremstå i mursten, pudset, filset, eller vandskuret overflade, stålprofilplader eller træ.

Stk. 2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Der kan gives tilladelse til, at en del af tagfladen forsynes med solfangere eller udføres af glas. Metalplader kan anvendes som tagmateriale, såfremt overfladen efter patinering fremtræder mat.

Stk. 3. Farverne på bygningerne skal være jordfarver, så de falder naturligt ind i terrænet.

Stk. 4. Skilte må kun opsættes ved indkørslerne til den enkelte virksomhed. Skiltet skal være rektangulært, højst 0,25 m² og ikke højere end 1 meter. Skiltet skal have ensfarvet, afdæmpet bundfarve med hvid tekst.

Stk. 5 Øvrig skiltning og reklamering må kun finde sted når der er givet tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 6. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlæg, når der gives mulighed herfor.

Ubebyggede arealer

§ 10. Der skal etableres levende hegn i alle skel, eventuel suppleret af trådhegn på den indvendige side af beplantningen. Hegnet skal plantes 0,4 meter fra vejskel og må højst være 1,8 meter højt.

Stk. 2. Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel, parkeringsplads eller oplagsplads eller anvendes til have skal tilsåes og vedligeholdes med græs. Der skal holdes en passende orden ved oplag af materialer og lignende.

Lokalplanens retsvirkninger

§ 18. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Stk. 2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af den bebyggelse mv. der er indeholdt i planen.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod lokalplanens principper.

Stk. 4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun ske ved, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Grundejerforening.

§ 19. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye ejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal oprettes når Kommunalbestyrelsen kræver det.

Stk. 2. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

§. 20. Senest i førstkommende plantesæson efter at bebyggelsen er taget i brug, skal den til parcellen hørende afskærmende beplantning samt eventuelle hegn være plantet.

Stk. 2. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af kraftvarme.

Ophævelse af lokalplaner og tilstandsservitutter

§ 22. Lokalplan nr. 103 skal aflyses for det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

Stk. 2. Der er ingen servitutter, der er i strid med lokalplanen.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§ 23. Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Dette fremgår af lov om planlægning § 17.

Stk. 2. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Stk. 3. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 20. januar 2001, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog ikke længere end til den 20. januar 2002.

Stk. 4. I overensstemmelse med lov om planlægning § 24, stk. 3 skal Kommunalbestyrelsen fastsætte en frist på mindst 8 uger for fremsættelse af indsigelser mv. mod lokalplanforslaget. Perioden er fastsat fra den 20. januar 2001 til den 17. marts 2001. Som offentliggjort i Sjællands Tidende den 20. januar 2001 skal indsigelser eller bemærkninger altså sendes til Hashøj Kommune, Sekretariatet senest den 17. marts 2001.

Vedtagelsespåtegning

§ 24. Forslaget er vedtaget af Hashøj Kommunalbestyrelse den 16. januar 2001.

Niels O. Pedersen
Borgmester

/Torben Vind-Andersen
Konstitueret kommunaldirektør

§ 25. I henhold til § 27 i lov om planlægning har Hashøj Kommune den 17. april 2001 vedtaget lokalplanen.

Stk. 2. Der er foretaget nogle mindre ændringer i overensstemmelse med de bemærkninger / indsigelser, som fremkom i offentlighedsfasen. Bekendtgørelse om den endelige vedtagelse har været annonceret i Sjællands Tidende den 28. april 2001.

Stk. 3. Lokalplanen vil være offentligt fremlagt på Rådhuset og på kommunens biblioteker.

Den 17. april 2001

Niels O. Pedersen
Borgmester

/Torben Vind-Andersen
Konstitueret kommunaldirektør

Redegørelse i tilknytning til lokalplanen

Afsnit 1

Baggrund for udarbejdelse af lokalplanen

Der er flere der inden for den seneste tid har henvendt sig om køb af erhvervsarealer i Dalmose.

Udover dette er der kun ganske få erhvervsarealer tilbage i Dalmose, og arealet på den østlige side af industrivej er kun delvist lokalplanlagt.

Afsnit 2

Forhold til øvrig planlægning

Regionplanen 1997-2008

Lokalplanområdet ligger inden for de i Regionplanen udpegede "Byområder". Byområder omfatter byzonearealer samt områder udlagt til eventuel fremtidig byudvikling. Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, så som idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

På områder, hvor der tidligere har været lossepladser, deponering af eller forurening med olie og kemikalieaffald, dvs. grunde omfattet af affaldsdepotloven, må der kun indrettes forureningsfølsom bebyggelse eller funktioner, såfremt det er dokumenteret, at dette kan anses for sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres i byområde i de regionale og kommunale centre eller i særligt erhvervsområde.

I forhold til regionplanen er der efter alt at dømme ingen problemer i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan.

Kommuneplan 1997-2008

For områderne DA E1 fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, håndværk og lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerboliger og lignende) i tilknytning til den enkelte virksomhed.
- b. Højest $\frac{1}{3}$ af den enkelte grunds eller parcels areal må bebygges.
- c. I området må bygningers omfang ikke overstige $2\frac{1}{2} \text{ m}^3 / \text{m}^2$ grund eller parcel.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 12 m.
- e. Bebyggelsen skal placeres således, at væsentlige genevirkninger i forholde til anden bebyggelse eller omgivelser undgås.

Tidligere lokalplan

Lokalplan 103 – Industriareal i Dalmose – er gældende for matr. nr. 3 fv. Denne lokalplan skal aflyses for den pågældende ejendom i forbindelse med tinglysning af denne lokalplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet bliver forsynet med vand fra Dalmose Vandværk, der er et privat vandværk.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af en del-varmeplan, hvori området er udlagt til energiforsyningsområde for fjernvarme. Det betyder at der er pligt til at tilslutte nye ejendomme til fjernvarme. Lokalplanområdet er omfattet af Kommunalbestyrelsens beslutning af 19. januar 1993 om kraftvarmeforsyning i Dalmose og Flakkebjerg. Lokalplanområdet er også omfattet af et elopvarmningsforbud i henhold til varmeforsyningsloven, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20. juli 1993.

Spildevandsplanen 1997-2001

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen blev endeligt godkendt den 11. november 1997.

Nye ejendomme skal tilsluttes offentligt spildevandsanlæg. Der skal betales tilslutningsbidrag til kloakforsyningen.

I forbindelse med ansøgninger om byggetilladelse, hvor der søges om at bygge ovenpå private tinglyste kloakledninger, tager kommunen stilling til om der ud fra en samlet vurdering af kloakker i området kan gives tilladelse til at bygge ovenpå ledningerne. Den der søger om byggetilladelse skal selv sørge for at høre de private grundejere, som er påtaleberettigede i henhold til de pågældende servitutter.

Trafik

Området vejbetjenes fra kommunevejen Industrivej, dels via etablering af direkte overkørsler, dels via etablering af stikveje med overkørsler til Industrivej Nye overkørsler – både direkte fra parcellerne og ved etablering af stikveje med overkørsel – kræver tilladelse fra kommunens Miljøudvalg, der er vejmyndighed.

Frigørelsesafgift

Når en ejendom (eller en del af denne) inddrages i byzone, skal der betales frigørelsesafgift af den værdistigning, der normalt bliver på ejendommen.

Ejendommene i lokalplanområdet er beliggende i byzone, og der skal derfor ikke betales frigørelsesafgift.

Afsnit 3

Ejendomme der er omfattet af lokalplanen

Lokalplanen omfatter i alt ca. 57.032 m², der fordeler sig således:

Matr.nr. 3 fv på 36.814 m²

Matr.nr. 3 fu på 20.218 m²

Arealstørrelserne er opgjort pr. 6. december 2000.

Afsnit 4

Servitutter

Der er lyst følgende servitutter for samtlige de matrikelnumre, der er omfattet af lokalplanen:

Matr. nr. 3 fv

09.07.1968 Dokument om forsynings- og afløbsledninger

Indhold:

– Vedrører lokalplanområdet og må respekteres.

06-03-1985 Lokalplan 103

Indhold: Industriareal i Dalmose

– Vedrører lokalplanområdet og skal aflyses.

15.12.1988 Dokument om forsynings- og afløbsledninger

Indhold:

– Vedrører lokalplanområdet og må respekteres.

27.10.1994 Dokument om forsynings- og afløbsledninger

Indhold: Forpligtelse til at holde et 2 meter bredt bælte omkring biogasledning fri for bebyggelse, beplantning til gene for ledningen, drænledninger, fjernvarmeledninger, vandledninger, kloakledninger, elektriske kabler mv samt gravearbejder.

– Vedrører lokalplanområdet og må respekteres.

Matr. nr. 3 fu

06-08-1982 Dokument om midlertidig nedsættelse af driftsbidraget

Indhold: Ejerne af ejendommen forpligter sig til at den midlertidige nedsættelse af driftsbidraget bortfalder i takt med inddragelsen af jorden til industriformål.

– Vedrører lokalplanområdet og må respekteres.

09.07.1968 Dokument om vej

Indhold: Dokumentet vedrører matr. nr. 3 eø

– Vedrører ikke lokalplanområdet.

Afsnit 5

Beskyttede naturtyper og beskyttelseslinier

Naturbeskyttelsesloven beskriver bl.a. beskyttede naturtyper, hvor alle indgreb skal godkendes af Vestsjællands Amt. Der er tale om følgende naturtyper:

- søer (vandhuller og gadekær) på over 100 m²
- vandløb, som er udpeget som beskyttede
- moser og lignende
- enge og overdrev

- sten- og jorddiger
- fortidsminder

Der skal desuden tages hensyn til følgende beskyttelseslinier:

- sø- og åbeskyttelseslinier på 150 meter
- skovbyggelinier på 300 meter
- fortidsmindebeskyttelseslinier på 100 meter
- kirkebyggelinier på 300 meter.

Der er i forbindelse med en besigtigelse af området ikke konstateret forhold, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Afsnit 6

Miljøforhold

Der har hidtidig være drevet landbrug inden for lokalplanområdet, og der er intet der tyder på forurening af området.

Kommunens Teknisk Forvaltning har ingen oplysninger om, at der på området skulle være nogen forurening.

Vestsjællands Amt har den 6. december 2000 telefonisk oplyst, at de ikke har nogle oplysninger om forurening af området.

Afsnit 7

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Dispensationer i forhold til landbrugsloven

Området er beliggende i byzone. Der er ikke behov for dispensationer i forhold til landbrugsloven i forbindelse med denne lokalplan.

Dispensationer i forhold til. naturbeskyttelsesloven

Der er ikke umiddelbart behov for dispensationer fra Vestsjællands Amt i forhold til naturbeskyttelseslovens § 3, § 4 eller § 12.

Tilladelse fra vejmyndigheden

Det forudsættes at nye parceller får overkørsel enten direkte til Industrivej eller via nye stikveje med overkørsel til Industrivej. Der kræves tilladelse fra kommunens Miljøudvalg til etablering af nye overkørsler.

Miljøgodkendelse

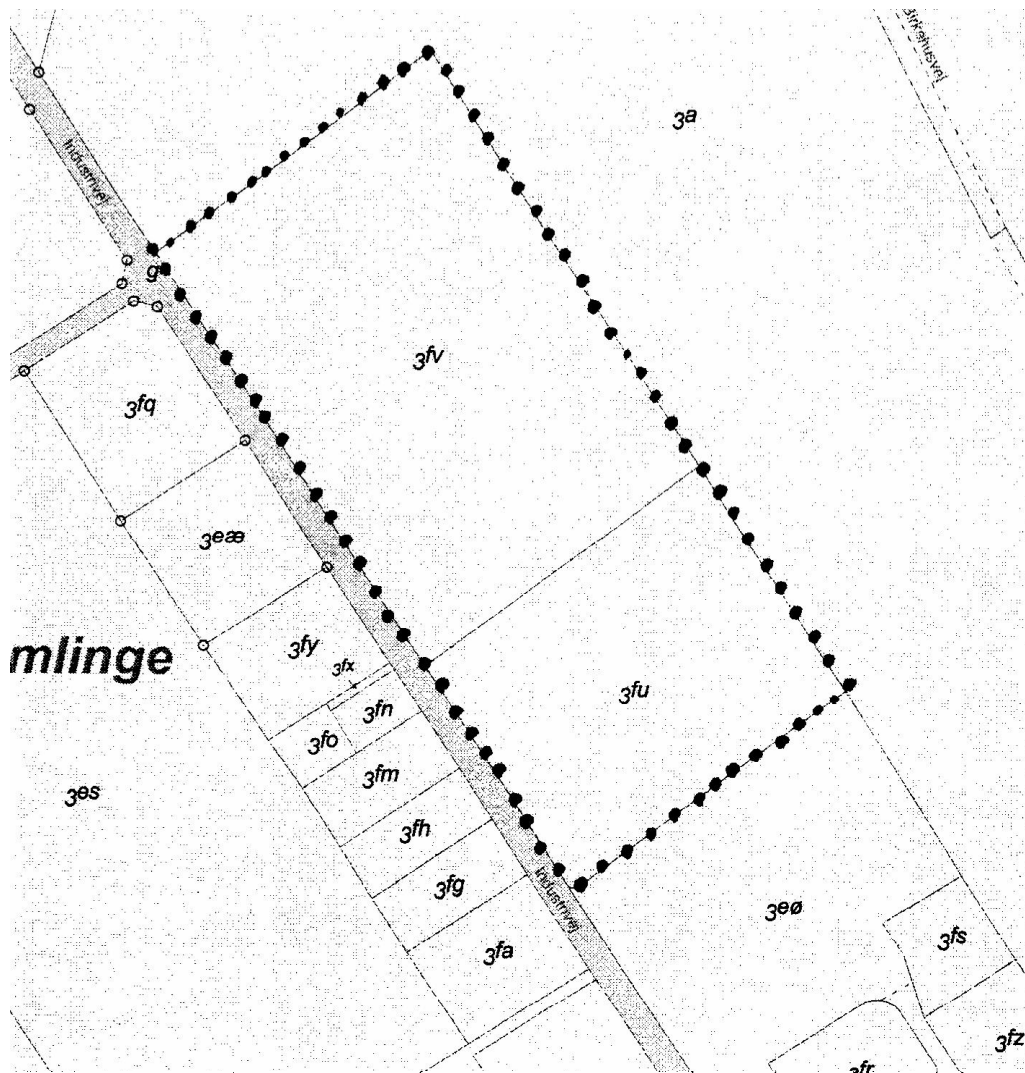
Bestemmelserne i lokalplanen fastlægger, at der ikke må etableres virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 35.

Afsnit 7

Planlægningsprocessen

- 10.08.2000 Sekretariatet begyndte på lokalplanproceduren.
- 20.12.2000 Sekretariatet besigtigede området.
- 02.01.2001 Lokalplanforslaget blev forelagt Miljøudvalget.
- 08.01.2001 Lokalplanforslaget blev forelagt Økonomiudvalget.
- 16.01.2001 Lokalplanforslaget blev forelagt Kommunalbestyrelsen.
- 19.01.2001 Lokalplanforslaget blev sendt til høring hos borgere/foreninger/virksomheder i lokalplan- og konsekvensområdet samt offentlige myndigheder m.fl.
- 20.01.2001 Lokalplanforslaget blev annonceret i dagspressen.
- 20.01.2001 Start på høringsperioden.
- 17.03.2001 Slut på høringsperioden.
- Der indkom bemærkninger/indsigelser fra Vestsjællands Amt.
- 03.04.2001 Miljøudvalget behandlede de indkomne bemærkninger/indsigelser.
- 10.04.2001 Økonomiudvalget behandlede de indkomne bemærkninger/indsigelser.
- 17.04.2001 Kommunalbestyrelsen behandlede de indkomne bemærkninger og indsigelser.
Lokalplanen blev godkendt med følgende ændringer:
I lokalplanens bestemmelser § 3 blev tilføjet et stk. 5: ”Der må ikke placeres særligt grundvandstruende aktiviteter inden for lokalplanområdet.”
I lokalplanens redegørelse afsnit om ”Miljøgodkendelse” blev ordene ”miljøbeskyttelseslovens kapitel 5” ændret til ”miljøbeskyttelseslovens § 35”.
- 27.04.2001 Den endelige lokalplan blev udsendt til borgere, foreninger og virksomheder i lokalplan- og konsekvensområdet samt til offentlige myndigheder m.fl.
- 28.04.2001 Lokalplanen blev annonceret i Sjællands Tidende.

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Kortbilag 1

Lokalplan 120 – Erhvervsområde
nordøst for Industrivej i Dalmose

Matrikelkort

December 2000

Lovgivning

Bestemmelserne om lokalplanlægning findes i lov om planlægning. Lokalplanen er den mest detaljerede af de tre fysiske planer.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de faste ejendomme, der ligger i lokalplanområdet. Lokalplanen består af bindende retningslinier i form af tekst og kortbilag, et formål og oplysninger om lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanen skal indeholde en redegørelse om planens forhold til anden planlægning og til lovgivningen. Det skal også fremgå af redegørelsen, om andre myndigheder skal give tilladelser eller dispensationer før planen kan gennemføres.

Ejere og brugere af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte med at bruge ejendommene som de hele tiden har gjort. Det er først når der bygges nyt, bygges om eller til at lokalplanens bestemmelser træder i kraft.

Lokalplanforslaget er udarbejdet af:	Sekretariatet i Hashøj Kommune. J.nr. 67899.
Tegninger og illustrationer:	Teknisk Forvaltning i Hashøj Kommune
Sats:	Sekretariatet i Hashøj Kommune
Kopiering:	Sekretariatet i Hashøj Kommune
Kortbilag:	Der er anvendt udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort. Kommunen har tilladelse: © Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.086.311.