

Lokalplan nr. 102

- Erhvervsområde i V. Lyby – 5. etape

juni 2003

SUNDSØRE KOMMUNE

Lokalplan nr. 102

- erhvervsområde i V. Lyby - 5. etape.

Indhold

Lokalplanens baggrund	side	3
Lokalplanområdet	side	3
Lokalplanens indhold	side	4
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	side	5
Lokalplanens retsvirkninger	side	5
Lokalplanens bestemmelser	side	7
Kortbilag 1	side	11

Lokalplan nr. 102

- erhvervsområde i V. Lyby - 5. etape.

Lokalplanens baggrund.

Midt i 1980'erne købte Sundsøre Kommune en landbrugsejendom i V. Lyby med et areal på omkring 26 ha. Efterhånden som behovet var til stede, blev ejendommen igennem årene etapevis udlagt til erhvervsformål, og erhvervsområdet i V. Lyby er i dag omfattet af 4 lokalplaner for hver sin fjerdedel.

Bl.a. med sin status som udkantkommune, med de hertil hørende særlige muligheder for at opnå EU tilskud til nyetablering m.v. af erhvervsvirksomhed, har det på det seneste været forholdsvis enkelt for Sundsøre Kommune at tiltrække så mange nye virksomheder til V. Lyby, at der i dag kan meldes om stort set udsolgt.

Med henblik på sikre en fortsat udvikling i området har kommunalbestyrelsen besluttet med denne lokalplan, at inddrage naboområdet nord for Kåstrupvej til erhvervsformål som en 5. etape af erhvervsområdets udbygning

Et andet formål med lokalplanen er tillige at sikre et areal til etablering af et nødvendigt regnvandsbassin.

Lokalplanområdet.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 11,66 ha beliggende umiddelbart nord for Kåstrupvej. Ejendommen er en del af en landbrugsejendom.

Yderligere er lokalplanområdet mod vest afgrænset af vandløbet Fårekæret Bæk, mod nord af en kanal som udgør en del af områdets afvandingssystem, samt af et engområde, og mod øst grænser lokalplanområdet op til en ejendom med erhvervsvirksomhed samt til en ejendom med et parcelhus.

Adgang til området vil forgå via en nyanlagt vej med tilslutning/overkørsel til Kåstrupvej.

Området er forholdsvis fladt og skråner svagt mod vest. Området rummer 2 små vandhuller, som er beskyttet jvf. naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen afgrænser et område, hvor anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, med mulighed for at opføre større erhvervsvirksomheder, og der vil derfor ikke indenfor området kunne opføres bebyggelse til andre formål.

Herudover giver lokalplanen mulighed for at etablere et regnvandsbassin med tilhørende pumpestation m.v. i den lavest liggende del af lokalplanområdet. Anlægget skal tjene til kontrolleret bortledning af regnvand fra det nye erhvervsområde samt for en del af det allerede etablerede erhvervsområde syd for Kåstrupvej. Via eksisterende pumpestation (under Fårekærets Pumpelag) ledes regnvandet videre til kommunevandløb Fårekæret Bæk. Regnvandsbassinet etableres som en fladvandssø med organisk form, og området anlægges i det hele taget således at området får karakter af rekreativt naturområde.

Det nyetablerede naturområde med fladvandssø vil tillige komme til at fungere som god erstatning for de to ovenfor nævnte små vandhuller, der forudsættes elimineret i forbindelse med ibrugtagningen af lokalplanområdet til erhvervsformål. Søen etableres på en måde, så en del af søbredden vil blive friholdt for oversvømmelse i fuglenes yngletid. Ligeledes sikres det, at de mest fladvandede områder etableres på sydsiden af søen. Ved samtidig at friholde den sydlige søkant for beplantning, der giver skygge til søen, sikres en hurtigere opvarmning af solen om foråret, hvilket er værdifuldt for padder og andre vanddyr. Områdets vegetation vil overvejende blive græs og urter med mulighed for spredte lave buske på nordsiden af søen. Omkring naturområdet vil der tillige blive etableret en afskærmende beplantning.

Det sikres således gennem lokalplanens bestemmelser at det samlede resultat for området, der til dels er udpeget som særligt beskyttelsesområde (spredningskorridor) i Regionplanen, vil medføre forbedrede vilkår for det naturlige dyre- og planteliv i området samt forbedrede muligheder for landskabelige oplevelser. Nedlæggelse af de to vandhuller forudsætter en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Der gives mulighed for at foretage udstykning i området, og lokalplanen fastlægger principper herfor. Området overføres til byzone.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 50, og den maksimale bygningshøjde til 10 m. Ny bebyggelse skal placeres mindst 16 m fra den nyetablerede adgangsvejs vejmidte. Lokalplanen indeholder tillige en byggelinie langs Kåstrupvej i en afstand af 15 m fra vejskel.

Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt, og udstykning herfra til erhvervsformål forudsætter landbrugspligten ophævet efter bestemmelserne i landbrugsloven. Lokalplanen indeholder derfor også bestemmelse om landbrugspligtens ophævelse.

Lokalplanens forhold til kommuneplanlægningen.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser, hvorfor der sideløbende med lokalplanlægningen er blevet udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, som inddrager området under kommuneplanens område 99 E1.

Områdets spildevand vil via pumpestation blive afledt til det eksisterende erhvervsområdes kloaksystem med efterfølgende rensning i Lyby Rensningsanlæg. Ændringerne i områdets spildevandsforhold vil blive indarbejdet i et kommende tillæg til den gældende spildevandsplan for Sundsøre Kommune.

Lokalplanens retsvirkninger.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, men såfremt de etableres, skal dette foregå i overensstemmelse med planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til lempelse af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen. Bestemmelser i lokalplanen, der er aftalt med amtet eller en statslig myndighed, kan der kun dispenseres fra med vedkommende myndigheds godkendelse.

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

SUNDSØRE KOMMUNE

Lokalplan nr. 102.

- erhvervsområde i V. Lyby - 5. etape.

I henhold til Planloven (*Lov nr. 388 af 6. juni 1991 Jf. lovbek. nr. 763 af 11. september 2002*) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1. Lokalplanens formål.

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at sikre en fortsat erhvervsudvikling i området ved V. Lyby.
- at fastsætte bestemmelser mht. bebyggelse, vej-anlæg, beplantning mv., så områdets attraktive karakter fastholdes.
- at forebygge miljøgener indenfor området.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbillet og omfatter del af matr. nr. 2^{ac} V. Lyby by, Lyby samt alle parceller som udstykkes herfra efter den 15. januar 2003.
- 2.2 Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, dog ikke til levnedsmiddelindustri o. lign.
- 3.2 I området kan der tillige etableres regnvandsbassin samt spildevandstekniske anlæg, herunder pumpestationer.

§ 4. Udstykning.

- 4.1 Udstykning skal foregå efter principperne i udstykningsforslaget, som det fremgår af vedhæftede bilag.

§ 5. Vej- og stiforhold og parkeringsforhold.

- 5.1 Der udlægges areal til en vej A – B og C - D i en bredde af 12 m, som vist på kortbilaget
- 5.2 De nyudstykkede grunde får adgang direkte fra vej A – B.
- 5.3 Vej C –D skal tjene som adgangsvej til området med regnvandsbassin
- 5.4 Langs flg. veje pålægges der byggelinie i nedenævnte afstande fra (fremtidig) vejmidte
 - A - B 16m
 - C – D 10 m
 - Kåstrupvej 15m (fra vejskel)
- 5.5 Indenfor hver enkelt ejendom skal der reserveres areal til anlæg af parkeringspladser efter følgende regler:
 - 1 p-plads pr. 75 m² etageareal produktionshal eller lignende,
 - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administrative formål.

§6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Der kan etableres ny bebyggelse til erhvervsformål i området.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for hver enkelt ejendom.
- 6.3 Ny bebyggelse skal holdes mindst 5 m fra bunden af den under pkt. 8.3 omtalte jordvold
- 6.4 Ny bebyggelse kan opføres med en højde på max 10 m. Der kan dog opføres skorsten/silo m.v. med en større højde.
- 6.5 Den maksimale støjbelastning fra de enkelte virksomheder målt udendørs skal overholde de i *Miljøstyrelsens Vejledning nr.5/1984 om ekstern støj fra virksomheder* side 15, anviste vejledende grænseværdier, og det fastlægges samtidig, at ejendommene beliggende op til Glyngørevej, fra nr. 41-72 henføres til områdetype 5 i vejledningen..
- 6.6 I området forbeholdt regnvandsbassin kan der tillige opføres mindre bebyggelser til tekniske installationer.
- 6.7 Regnvandsbassinet skal anlægges med organisk form, dvs. ingen rette linier, ligesom bassinet skal etableres med varierende vanddybder.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Ny bebyggelse samt ombygning af eksisterende bebyggelse skal udføres, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- 7.2 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.3 Skiltning og reklamering af enhver art må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, og lysreklamer må ikke opsættes mod øst og nord.

§ 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.2 Der skal forud for ibrugtagning af ny bebyggelse på grunde der grænser op til det åbne land etableres og stedse vedligeholdes en beplantning med løvtræer i en bredde af 5 m langs skel mod det åbne land.
- 8.3 Der skal i forbindelse med ibrugtagning af nyudstykkede grunde i lokalplanområdet øst for den nyetablerede adgangsvej A – B etableres en jordvold som vist på kortbilaget med en bundbredde på 10 m og en højde på 3 m.
- 8.4 I den del af lokalplanområdet, der udlægges til naturområde med fladvandssø (regnvandsbassin) skal
- sø og søbredder etableres på en måde der tilgodeser ynglende fugle
 - sø og søbredder anlægges og beplantes på en måde der sikrer padder og andre vanddyr gode livsbetingelser
 - områdets beplantning hovedsageligt bestå af græs og urter og i området nord for søen kun i et vist omfang af lave buske (brombær, tjørn)
 - området ikke dyrkes og gødes
 - der etableres en afskærmende beplantning omkring området
 - der sikres mod opvækst af træer og større buske.

§ 9. Tilladelse fra andre myndigheder.

- 9.1 Matr. nr. 2^{ac} V. Lyby by, Lyby er underlagt landbrugspligt, og udstykning herfra til erhvervsformål forudsætter landbrugspligten ophævet efter § 4, stk. 1 i landbrugsloven.
- 9.2 Der må ikke uden dispensation fra Viborg amtsråd jvf. §65 stk. 3 i Lov om naturbeskyttelse ændres i tilstanden af de to vandhuller i området, som forudsættes nedlagt.

Vedtagelse.

Foranstående lokalplan nr. 102 er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 27. maj 2003.

Breum den 28. maj 2003.

.....

Flemming Eskildsen
Borgmester

