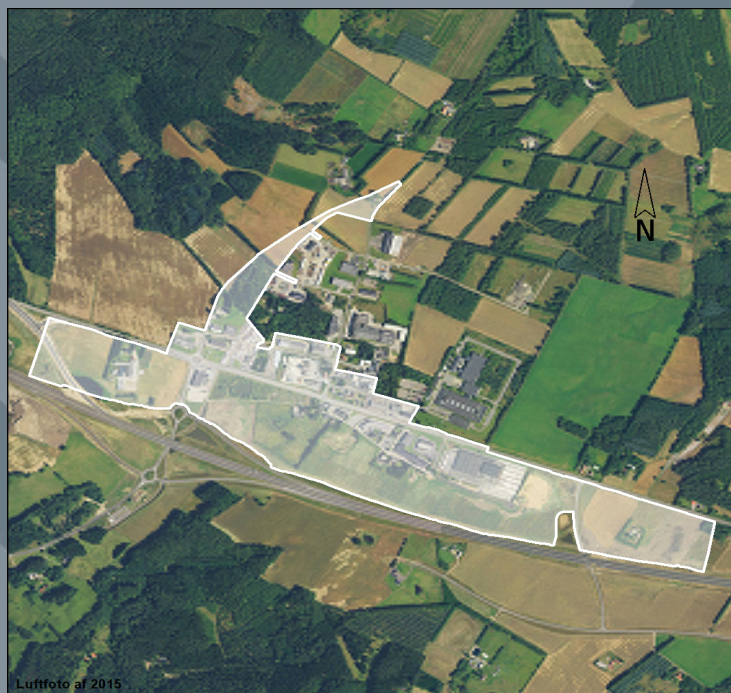




## LOKALPLAN 35-005

FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL I HÅRUP

Linå, Hårup og Laven

# Indholdsfortegnelse

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Bestemmelser                                             | 1  |
| 1. Formål                                                | 2  |
| 2. Området og zonestatus                                 | 3  |
| 3. Områdets anvendelse                                   | 4  |
| 4. Veje, stier og parkering                              | 9  |
| 5. Udstykning                                            | 12 |
| 6. Tekniske anlæg                                        | 13 |
| 7. Bebyggelsens omfang og placering                      | 15 |
| 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden                 | 17 |
| 9. Ubebyggede arealer                                    | 20 |
| 10. Terrænregulering                                     | 22 |
| 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse       | 23 |
| 12. Servitutter                                          | 24 |
| 13. Ophævelse af lokalplan                               | 25 |
| 14. Lokalplanens retsvirkninger                          | 26 |
| Redegørelse                                              | 27 |
| Formål                                                   | 28 |
| Baggrund                                                 | 29 |
| Lokalplanens område                                      | 30 |
| Eksisterende forhold                                     | 31 |
| Fremtidige forhold                                       | 33 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning | 35 |
| Lokalplanens forhold til miljøet                         | 38 |
| Servitutter                                              | 40 |
| Tilladelser efter anden lovgivning                       | 41 |
| Juridiske kort                                           | 42 |
| Kortbilag 1 - Matrikelkort                               | 43 |
| Kortbilag 2 - Eksisterende forhold                       | 44 |
| Kortbilag 3 - Lokalplankort                              | 45 |
| Bilag                                                    | 46 |
| Hvad er en lokalplan?                                    | 47 |
| Kommentarer                                              | 48 |



# 1. Lokalplanens formål

## 1.1

Lokalplanens formål er:

- | at udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål;
- | at ny bebyggelses orientering og fremtoning rettes mod motorvejen;
- | at sikre etablering af beplantning og beplantningsbælte;
- | at skabe en harmonisk overgang til det åbne land;
- | at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- | at overføre del af lokalplanområdet fra landzone til byzone;
- | at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne.

*Ad. 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.*

## 2. Område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 3, omfatter følgende matrikelnumre:

Hele matr. nr. 6a, 6u, 6mø, 6ms, 6nc, 6nm, 6nn, 6nr, 6ng, 6oe, 6mp, 6gæ, 6ak, 6na, 15ag, 15i, 15ah, 15q, 15v, 15r, 15u, 15t, 15n, 15o, 15s, 11æ, 15aa, 16f, 12dh, 40, 41, 6c, 27a, 80, 15b, 15d, 27b, 16b, 16c, 2a, 10e, 11o, 12ee, 11c, 10am, 10an, 12an, 12dø, 12dz, 12ap, 10aq, 12aar, 10ap, 10ao, 10ar, 10as, 10at Hårup By, Linå

samt hele matr. nr. 25b Linå By, Linå,

samt del af matr. nr. 13g og 60y Linå By, Linå

samt dele af matr. nr. 11a, 15a, 16a, 17b, 18a, 18c Hårup By, Linå

samt hele vejlitra 7000c og 7000o og dele af vejlitra 7000a, 7000r, 7000y, 7000x Hårup By, Linå.

Desuden omfatter lokalplanen alle parceller, der efter 1. august 2017 udstykkes eller arealoverføres indenfor lokalplanområdet.

*Ad. 2.1: Der er landbrugspligt på dele af lokalplanområdet. Arealerne skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil arealerne tages i brug til det i lokalplanen fastlagte formål.*

*Lokalplanområdet er cirka 50,4 ha.*

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII og VIII, som vist på kortbilag 3.

*Ad. 2.2: Opdelingen i delområder med mulighed for etablering af forskellige erhvervstyper medvirker til at forebygge miljøkonflikter.*

*Området er disponeret således, at delområde VIII med de grønne områder mod motorvejen skaber grønne kiler imellem enklaver med erhvervsbebyggelse. Bredden af de grønne kiler skal være mindst 30 meter jævnt før §4.*

### 2.3

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, som vist på kortbilag 1, overføres, med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse, til byzone.

Følgende ejendomme overføres til byzone:

- | del af matr. nr. 10at, 11a, 15a, 16a, 17b, 18a, 18c Hårup By, Linå
- | matr. nr. 16f Hårup By, Linå
- | matr. nr. 25b Linå by, Linå
- | del af matr. nr. 60y og 13g Linå by, Linå

### 3. Områdets anvendelse

#### 3.1 Fælles for lokalplanområdet

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.

#### 3.2 Delområde I

I delområde I må der kun etableres virksomheder, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som industri og produktionsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, værksted, bilpleje, levnedsmiddelfabrikker, engroshandel med tunge varegrupper, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier, maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder og lignende indenfor virksomhedsklasse 1-4 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres eller udstykses bebyggelse alene til administrative formål.

Indenfor det, på kortbilag 3, skraverede areal kan der placeres restauranter samt tankstation med tilhørende kiosk og vaskehal.

#### 3.3 Delområde 1A

I delområde 1A må der kun etableres virksomheder, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som industri og produktionsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, værksted, bilpleje, levnedsmiddelfabrikker, engroshandel med tunge varegrupper, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier, maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder og lignende indenfor virksomhedsklasse 3-6 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres eller udstykses bebyggelse alene til administrative formål.

Indenfor det, på kortbilag 3, skraverede areal kan der placeres restauranter samt tankstation med tilhørende kiosk og vaskehal.

#### 3.4 Delområde II

I delområde II må der kun etableres virksomheder, der

*Ad. 3.2: Delområderne I og VII har det fladeste terræn og det er derfor mest velegnet til placering af større bygninger og pladser. Delområderne er derfor velegnet til tungere erhvervstyper, som kan være pladskrævende.*

*En del af delområde I er beliggende i et indvindingsopland til et vandværk, hvorfor der ikke kan være grundvandstruende virksomheder.*

*De nævnte virksomheder er typer af erhverv, som kan give anledning til gener. Se også beskrivelsen af miljøklasser på bilag B.*

*Jævnfør Planlovens §50 kan der i tilknytning til bl.a. tankstationer udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.*

*Udstrækningen af arealet til tankstation og restaurant er cirka 70 meter fra vejmidte af Borgdalsvej. Det er hensigten med bestemmelsen, at disse anvendelser skal koncentreres omkring Borgdalsvej og motorvejsafkørselen.*

giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, engros, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende inden for virksomhedsklasse 1-3 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B. samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres eller udstykes bebyggelse alene til administrative formål.

### 3.5 Delområde III

I delområde III må der kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som kontorer, liberale erhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, engros, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende inden for virksomhedsklasse 1-3 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B. samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

*Ad. 3.5: Der er indenfor delområde III større terrænforskelle, som gør det omstændigt at placere meget store bygninger og pladser, da der i så fald skal laves en væsentligt terrænregulering.*

Der kan udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Butikkernes areal må ikke overstige 10 % af virksomhedens etageareal og omsætningen i butikken må ikke omfatte mere end 10 % af virksomhedens omsætning.

### 3.6 Delområde IV

I delområde IV må der kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkning af omgivelserne som industri og produktionsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, engroshandel og lignende inden for virksomhedsklasse 2-3 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12. Endvidere er det muligt at etablere et selskabslokale til større forsamlinger.

*Ad. 3.6: Indenfor delområde IV er der eksisterende boliger, som virksomhederne i deres indretning skal tage hensyn til.*

*De nævnte virksomheder er typer af erhverv, som kan påvirke omgivelserne i mindre eller nogen grad. Se også beskrivelsen af miljøklasser på bilag B.*

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres bebyggelse eller udstykes alene til administrative formål.

Der kan udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Butikkens areal må ikke overstige 10 % af virksomhedens etageareal og omsætningen i butikken må ikke omfatte mere end 10 % af omsætningen.

### 3.7 Delområde V

I delområde V kan der etableres virksomheder, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som industri og produktionsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, levnedsmiddelfabrikker, engroshandel med tunge varegrupper, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier, maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustri virksomheder o.lign. indenfor

virksomhedsklasse 2-4 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres eller udstykkes bebyggelse alene til administrative formål.

Der kan udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Butikkernes areal må ikke overstige 10 % af virksomhedens etageareal og omsætningen i butikken må ikke omfatte mere end 10 % af virksomhedens omsætning.

### 3.8 Delområde VI

I delområde VI kan der etableres virksomheder, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som industri og produktionsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, levnedsmiddelfabrikker, engroshandel med tunge varegrupper, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier, maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder o.lign. indenfor virksomhedsklasse 2-4 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

*Ad 3.8: En del af delområde VI er beliggende i et indvindingsopland til et vandværk, hvorfor der ikke kan være grundvandstruende virksomheder.*

Der må ikke etableres grundvandstruende virksomheder i delområde VI.

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres eller udstykkes bebyggelse alene til administrative formål.

### 3.9 Delområde VII

I delområde VII kan der etableres virksomheder, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne som industri og produktionsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, lager- og transportvirksomhed, levnedsmiddelfabrikker, engroshandel med tunge varegrupper, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier, maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder o.lign. indenfor virksomhedsklasse 3-5 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004, jf. bilag B samt butikker til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper jf. §3.12.

*Ad. 3.9: Ved indretning af virksomheder indenfor delområde VII skal der tages hensyn til beboelsen på Linåvej 11.*

Der kan etableres kontorer og administrationslokaler i tilknytning til den enkelte virksomhed, når disse udgør maksimalt 10 % af det samlede etageareal til den enkelte virksomhed. Der kan dog ikke opføres eller udstykkes bebyggelse alene til administrative formål.

### 3.10 Delområde VIII

Delområde VIII må kun anvendes til ubebyggede, grønne friarealer imellem erhvervsenklerne. Dog kan der etableres tekniske anlæg jf. §3.12 samt veje, som vist på kortbilag 3.

Der kan være vejadgang gennem området fra Purhusvej til delområde VII jf. §4.1. Der vil endvidere kunne være parkeringslommer ved veje jf. §4.8.

### 3.11

Der må ikke etableres nye selvstændige boliger eller nye boliger i tilknytning til en virksomhed indenfor lokalplanområdet, dog kan der foretages udvidelse eller tilbygning til eksisterende boliger indenfor lokalplanområdet.

*Ad. 3.11: Ved lokalplanens udarbejdelse findes en række boliger placeret centralt i lokalplanområdet omkring Linåvej. På sigt er det lokalplanens hensigt, at boligerne nedlægges og erstattes af erhverv. Så længe boligerne opretholdes, kan det indebære skærpede krav til virksomhederne - enten i form af placering eller foranstaltninger som nedbringer f.eks. støjniveauet.*

*Støjniveauet for virksomhedsstøj håndhæves i henhold til Miljøbeskyttelsesloven. De vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i områder med blandet bolig- og erhverv er:*

| Ugedag        | Tidsrum     | Støjgrænse dB(A) |
|---------------|-------------|------------------|
| Mandag-fredag | 07.00-18.00 | 55               |
|               | 18.00-22.00 | 45               |
|               | 22.00-07.00 | 40               |
| Lørdag        | 07.00-14.00 | 55               |
|               | 14.00-22.00 | 45               |
|               | 22.00-07.00 | 40               |
| Søndag        | 07.00-18.00 | 45               |
|               | 18.00-22.00 | 45               |
|               | 22.00-07.00 | 40               |

*Støjgrænserne i tabellen er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) målt eller beregnet i punkter i 1,5 meters højde over det omgivende terræn.*

*Der henvises til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5, 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".*

### 3.12

Den enkelte butik til forhandling af særligt pladskrævende varegrupper kan opføres med et bruttoetageareal på maksimalt 10.000 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i hele lokalplanområdet, er 50.000 m<sup>2</sup>.

I tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler kan der etableres mindre butikker til salg af egne produkter. Butikkens areal må ikke overstige 10 % af virksomhedens etageareal og indtjeningen fra butikken må ikke omfatte mere end 10 % af omsætningen i den enkelte virksomhed.

Butik i tilknytning til tankstation kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>.

*Ad. 3.12: Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Dvs. salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v. Dog må der fratrækkes maksimalt 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter og lignende.*

*Ved lokalplanens udarbejdelse omfatter særligt pladskrævende varegrupper ifølge Planlovens §5, stk. 1, nr. 3: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggemateriale, grus, sten- og betonvarer.*

*Et ønske om varelevering om natten kan blive begrænset af butikkens placering nær boliger, hvormed det kan blive vanskeligt at overholde grænseværdierne for virksomhedsstøj.*

### 3.13

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg.

*Ad. 3.13: Bestemmelsen skal sikre, at skydebanen kan fortsætte sine aktiviteter og at der kan etableres*

affaldshåndteringsanlæg, mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

*opholdsarealer i tilknytning til den enkelte virksomhed. Støj fra virksomheder skal håndteres via tekniske løsninger ved støjilden.*

## 4. Veje, stier og parkering

### 4.1

Den vestlige del af delområde I, syd for Linåvej, skal vejbetjenes fra Linåvej i princippet, som vist på kortbilag 3.

*Ad. 4.1: Bestemmelsen skal medvirke til, at trafikken afvikles internt i området ved at begrænse ind- og udkørsel på udvalgte placeringer.*

Den nordlige del af delområde I samt delområde II skal vejbetjenes af vej A-A i princippet, som vist på kortbilag 3. Alternativt kan delområderne vejbetjenes fra henholdsvis Hårup Vestervej, Hårup Skovvej og Hårup Tværvæg.

*Ved etablering af nye vejadgange til lokalplanområdet, kan der blive stillet krav om kanaliseringsanlæg på Linåvej for at sikre en sikker afvikling af trafikken.*

Del af delområde I skal vejbetjenes fra Borgdalsvej. Der må etableres én vejadgang i en bredde af maksimalt 9 meter.

Delområde III skal vejbetjenes af vej B-B i princippet som vist på kortbilag 3.

Del af delområde IV og V skal vejbetjenes af fra Neptunvej i princippet, som vist på kortbilag 3.

Del af delområde IV skal vejbetjenes fra Hårupvej, Hårup Vestervej eller Hårupvænget.

Delområde VI skal vejbetjenes fra Linåvej. Der må etableres én vejadgang i en bredde af maksimalt 9 meter.

Den vestlig del af delområde VII må vejbetjenes fra Neptunvej og fra Purhusvej. Der må etableres én vejadgang i en bredde af maksimalt 9 meter fra Purhusvej i princippet, som vist på kortbilag 3.

Der må etableres en vejadgang fra Linåvej til matr. nr. 12aq Hårup By, Linå, i princippet, som vist på kortbilag 3. Vejadgangen må etableres i en bredde af maksimalt 9 meter.

Ud over ovenstående må der ikke etableres direkte vejadgang til den enkelte ejendom fra Linåvej.

### 4.2

Der udlægges areal til veje i princippet som vist på kortbilag 3.

*Ad. 4.2: Hårup Vestervej, Hårupvænget, Purhusvej og Borgdalsvej forventes opretholdt i sin nuværende udformning.*

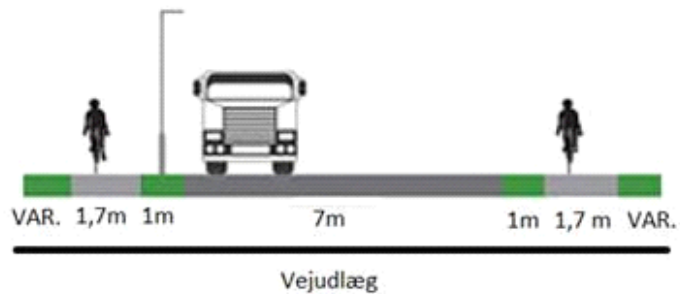
*Se i øvrigt §6.8-6.14 omkring krav til indretning af færdselsarealer med henblik på at beskytte grundvandet.*

### 4.3

Vej A-A skal udlægges i en bredde af minimum 15 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 7 meter.

Kørebanen skal anlægges med asfalt.

Ad. 4.3: Vej A-A er en ny Hårupvej vest om Hårup. Ved åbning af vej A-A forudsættes Hårupvej nedlagt fra Hårupvænget til Linåvej.



Eksempel på vejprofil for vej A-A.

#### 4.4

Vej B-B skal udlægges i en bredde af minimum 15 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 7 meter.

Kørebanen skal anlægges med asfalt.

Vej B-B må ikke udlægges nærmere end 10 meter fra områder, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

Under vej B-B skal der etableres minimum én faunapassage, der sikrer, at padder og andre smådyr kan passere mellem de to vandhuller. Passagen kan være et rør eller en rektangulær tunnel, der graves ned under vejen. Denne skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til vejen, og indenfor det område som vist i princippet på kortbilag 3.

Ad. 4.4: Vej B-B er en ny vej i delområde III. Vejen kan etableres med et udlæg ned til 10 meter, da det kan være muligt at etablere vejen med en kørbane til ensrettet trafik. Der skal redegøres for dette gennem et detaljeret vejprojekt.

Der er fundet padder og paddeyngel i de to vandhuller indenfor lokalplanområdet, og betingelsen for at der kan etableres en vej mellem de to vandhuller er, at der etableres en sikker passage for padder og andre smådyr. Faunapassagen skal placeres mellem de to røde linjer, som vist på nedenstående skitse.



#### 4.5

Interne veje skal udlægges i en bredde af minimum 10 meter og med en kørebanebredde på minimum 7 meter.

Kørebanen skal anlægges med asfalt.

Ad. 4.5: Behovet for yderligere veje kan variere alt efter hvor mange grunde, der bliver udstykket indenfor den enkelte erhvervsklynge. Veje, som ikke fremgår af kortbilag 3, benævnes interne veje.

#### 4.6

Ved veje kan der anlægges parkeringslommer i en bredde af minimum 3 meter i siden af vejen.

*Ad 4.6: Bestemmelsen skal muliggøre, at der kan laves lommer til eksempelvis lastbilparkering.*

#### 4.7

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med lastbil/distributionsbil.

*Ad. 4.7: Der henvises til vejregler for vendekurver og udformninger af vendepladser.*

#### 4.8

Ved vejtilslutninger skal der etableres oversigtsarealer og hjørneafskæring.

*Ad. 4.8: Fastlæggelse af størrelse og udformning af oversigtsarealer og hjørneafskæring skal ske efter gældende vejregler.*

Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres bebyggelse, beplantning, hegn, anlæg og lignende med en højde på over 0,8 meter.

#### 4.9

Der skal minimum etableres følgende parkering:

- | 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til kontor- og administrationsformål
- | 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til fabriks-, værksteds-, lagerbygninger o.lign.
- | 1 p-plads pr. 10 siddepladser til selskabs- og forsamlingslokaler

Al parkering skal ske på egen grund.

## 5. Udstykning

### 5.1

Grunde til erhvervsformål i delområde I, III, IV (syd for Linåvej), V, VI og VII skal udstykkes med et areal på minimum 5.000 m<sup>2</sup>.

*Ad. 5.1 og 5.2: På kortbilag 4 er vist et eksempel på udstykning af erhvervsområderne og omdannelse af de eksisterende boliger til erhvervsgrunde.*

### 5.2

Grunde til erhvervsformål indenfor den nordlige del af delområde IA samt delområde II og den nordlige del af delområde IV (nord for Linåvej) skal udstykkes med et areal på minimum 2.500 m<sup>2</sup>.

### 5.3

Grunde til erhvervsformål skal udstykkes med en bredde på minimum 30 meter.

*Ad. 5.3: En bredde af grunde på minimum 30 meter sikrer, at grunden kan udnyttes til et funktionelt byggeri.*

## 6. Tekniske anlæg

### 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### 6.2

Der kan opsættes maksimalt to master til mobilantenner med tilhørende teknikbygning/-skabe i lokalplanområdet. Master kan etableres inden for delområde VIII.

Master skal fremstå som gitter- eller rørmaster. Højden af master må ikke overstige 48 meter.

Områderne omkring master og teknikbygning/-skabe, skal hegnes med trådhegn samt omkransende beplantning.

### 6.3

Der skal til hver ejendom udlægges tilstrækkeligt areal til sortering og opbevaring af relevante affaldstyper for virksomheden.

Der er krav om kildesortering for virksomheder. Derfor skal der til hver ejendom udlægges tilstrækkeligt areal til sortering og opbevaring af relevante affaldstyper for virksomheden.

Placering, indretning og adgang til arealet samt sortering, opbevaring og håndtering skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativ for erhverv.

Affaldsbeholdere/containere og lignende skal afskærmes med lukkede hegn og evt. beplantning.

## Støj

### 6.4

Det konstante støjniveau fra veje på udendørs opholdsarealer må ikke overstige  $L_{den}$  58 dB.

*Ad. 6.4: Bestemmelsen indebærer, at det kan være nødvendigt at placere opholdsarealer "væk fra" Linåvej og motorvejen eller at der etableres støjafskærmning i tilknytning til opholdsarealerne.*

### 6.5

Det konstante støjniveau fra veje på facader ved kontorer og liberale erhverv må ikke overstige  $L_{den}$  63 dB.

### 6.6

Det konstante indendørs støjniveau fra veje må ikke overstige  $L_{den}$  38 dB.

### 6.7

Støjafskærmning ved opholdsarealer må have en højde på maksimalt 3 meter.

*Ad. 6.7: Bestemmelsen skal sikre, at støjafskærmning ikke virker dominerende i forhold til omgivelserne.*

Støjafskærmning skal gives et naturpræget udtryk/karakter eksempelvis ved, at den skjules af beplantning.

Regnvandshåndtering

## 6.8

Regnvandsbassiner må ikke placeres indenfor indvindingsoplande til vandværker, som er vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremstår som naturlige søer og som en integreret del af det omgivende grønne område.

## 6.9

Vejvand og vand fra øvrige befæstede arealer eller andre typer af arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke nedsives inden for indvindingsopland til vandværker i delområde I og VI.

Rent tagvand kan nedsives uden risiko for forurening af grundvandet.

*Ad. 6.9-6.15: Bestemmelserne medvirker til at forebygge miljøkonflikter og sikre bæredygtig håndtering af regnvandet.*

*Dele af delområde I og VI ligger indenfor nitratfølsomme indvindingsområder til vandværker. Der stilles derfor særlige krav til håndteringen af regnvandet for at beskytte grundvandsressourcen.*

## 6.10

Inden for den vestlige del af delområde I og i delområde VI, som er indvindingsopland til vandværker, må åbne grøfter/render og regnvandsbassiner for håndtering af afstrømmende vand fra oplagspladser med oplag eller håndtering af stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, kun etableres med fast bund/membran.

## 6.11

Der skal være tæt belægning på vejarealer, parkeringspladser og oplagsarealer inden for de områder som er kortlagt som indvindingsopland for vandværker.

## 6.12

Der skal være kant til opsamling af regnvand fra parkeringspladser og oplagsarealer.

## 6.13

Det opsamlede regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner med tæt bund/membran.

## 6.14

Der må ikke foretages lokal nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet.

## 6.15

Udover de arealer, der er kortlagt som indvindingsopland til vandværker, kan regnvand nedsives, hvis arealerne er nedsivningsegnede

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 %.

### 7.2

Det samlede bebyggede areal må udgøre maksimalt 50 % af grundens areal.

Ad. 7.2: Arealet svarer til "fodafttrykket" af bebyggelsen.

### 7.3

Indenfor den del af delområde I, der ligger syd for Linåvej samt inden for delområde VII må bebyggelse opføres i en højde på maksimalt 26 meter og maksimalt 6 etager.

Ad. 7.3: Bestemmelsen giver mulighed for, at der i dele af lokalplanområdet kan opføres højlagre. Højlagre er lagerbygninger med stabling over otte meters højde fra gulv.

Indenfor delområde I (nord for Linåvej), II, III, IV, V og VI må bebyggelse opføres i en højde på maksimalt 13 meter og maksimalt 3 etager.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en større højde.

### 7.4

Bebyggelse og anlæg skal placeres mindst:

- I Langs ramperne til motorvejen er der pålagt bestemmelser om vejbyggelinjer på 35 meter, der måles fra kørebans yderste kant med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage.
- I Langs den øvrige motorvejsstrækning er der i forhold til lokalplanområdet pålagt bestemmelser om vejbyggelinje på 50 meter, der måles fra motorvejens vejmidte med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage.
- I Rundt om rundkørslen er der pålagt bestemmelser om vejbyggelinjer på 25 meter, der måles fra rundkørselens yderste kørebane med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage.
- I Der må ikke etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter uden Vejdirektoratets tilladelse inden for vejbyggelinjerne inkl. højde- og passagetillæg.
- I 15 meter målt fra midten af beskyttede sten- og jorddiger
- I 5 meter målt fra vejskel af vej A-A og B-B samt interne veje
- I 5 meter målt fra naboskel
- I 10 meter fra områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3

Ad. 7.4: Byggelinjer mod Linåvej og Borgdalsvej fremgår af kortbilag 3. Langs Linåvej er byggelinjer tinglyst i henhold til vejlovgivningen.

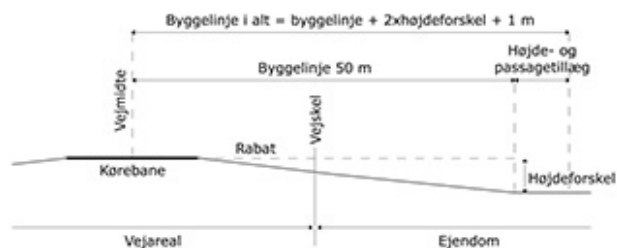


Illustration vedrørende byggelinje langs motorvejen.

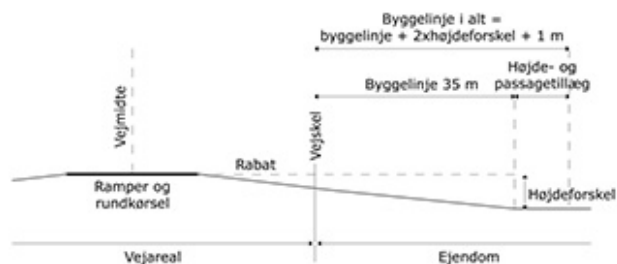


Illustration vedrørende byggelinje langs motorvejens til- og frakørselsramper samt rundkørsel.

Vejdirektoratet har udarbejdet snit for rampeanlæg og motorvej, hvor højdeforskellen mellem naturligt

*terræn og rampe/motorvej kan aflæses. Denne værdi bruges til udregning af nøjagtig byggelinje.*

*Se Vejdirektoratets snit for den nordvestlige rampe via dette link og Vejdirektoratets snit for den nordøstlige rampe via dette link.*

*Se Vejdirektoratets snit for motorvejen via dette link.*

*Hvis en virksomhed ønsker at placere sig så tæt på motorvejen som vejlovens §40 stk. 1 tillader det, bør Vejdirektoratet kontaktes for præcise oplysninger om terrænforskellene.*

## 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

### 8.1

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal opføres som en helhed med hensyn til udformning, proportioner, materialer og farver.

### 8.2

Bebyggelse, der er synlig fra motorvejen, Borgdalsvej, Linåvej og vej B-B (ny Hårupvej) skal facadeorienteres mod disse veje i form af eksempelvis bygningshøjde, udformning og materialevalg.

### 8.3

Bebyggelse, der er synlig fra motorvejen, Borgdalsvej og Linåvej, skal udføres med en varieret facade for minimum hver 25. meter. Variationen i facaderne kan eksempelvis udføres som:

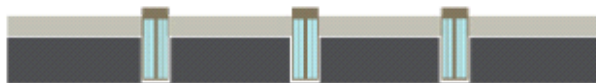
- I tydelige markeringer med materialeskift eller facadespring,
- I lodrette, gennemgående bånd,
- I brud i højde eller proportioner.

*Ad. 8.3: Bestemmelsen medvirker til at skabe et præsentabelt og varieret udtryk mod de veje, hvor der er en høj frekvens af forbipasserende.*

*Bestemmelsen forhindrer ikke, at bebyggelsen facadeorienteres i andre retninger - eksempelvis kan bebyggelse orienteret mod motorvejen samtidig have et behov for at orientere sig mod den interne vej, hvorfra kunderne ankommer.*

*Bestemmelsen medvirker til at skabe variation i bygningernes arkitektoniske udtryk.*

*Skitsen nedenfor viser et princip for, hvordan en langstrakt facade kan udformes, så den brydes af lodrette bånd.*



### 8.4

Store haller til produktion, lager og lignende skal opføres med flade tage eller med ensidig taghældning.

*Ad. 8.4: Hensigten med bestemmelsen om tagkonstruktionen på lager- eller produktionshaller er, at sikre at de største bygninger får et ensartet og neutralt udtryk.*



*Eksempel på store neutrale lager- eller*

produktionshaller og en markant hovedbygning.

## 8.5

Ventilationsanlæg og andre tekniske installationer, der har udgang på taget, skal integreres i arkitekturen eller på anden måde indpasses naturligt, så de ikke er synlige fra omgivelserne.

## 8.6

Blanke og reflekterende materialer brugt på facader og tage må ikke give blændingsgener for omgivelserne.

*Ad. 8.6: Hensigten med bestemmelsen er, at materialer på bygninger i området ikke giver anledning til blændingsgener for trafikken på motorvejen samt de øvrige veje i området.*

*Materialer betegnes som blanke, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal på 20 eller derover.*

## 8.7

Der må kun etableres solenergianlæg på bebyggelsens facade eller tag. Solenergianlæg må ikke medføre blændingsgener for omgivelserne.

*Ad. 8.7: Der kan således ikke etableres solenergianlæg på terræn.*

## 8.8

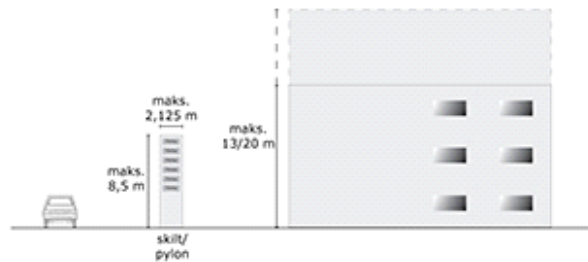
Der må ikke etableres facadebelysning eller anden belysning, som kan blænde eller distrahere trafikanterne på motorvejen.

## 8.9

Fritstående skiltemaster, logo- og reklamesøjler og lignende:

*Ad. 8.9:*

- | Skiltning skal have relation til virksomheden.
- | Der må etableres én mast/søjle med en højde på maksimalt 8,5 meter og en bredde på maksimalt 1/4 af højden ved indkørslen til hver enkelt erhvervsenklave. Skiltningen skal samordnes, hvis der er flere virksomheder på den enkelte ejendom.
- | Der må etableres én mast/søjle med en højde på maksimalt 8,5 meter og en bredde på maksimalt 1/4 af højden pr. ejendom. Såfremt en ejendom ligger med facade mod to veje, er der mulighed for ét skilt ved hver vej. Skiltningen skal samordnes, hvis der er flere virksomheder på den enkelte ejendom.
- | Fritstående skiltning skal placeres jf. §8.3 og i øvrigt under hensyntagen til den nødvendige trafikskiltning.
- | Fritstående skilte i form af klapskilte, sandwichskilte og lignende tillades ikke.
- | Digitale skiltepyloner tillades ikke.



*Placering af søjle/pylon ved den enkelte virksomhed.*



Flag og flagstænger

- | Der må opstilles én flagstang pr. 50 meter facade, dog maksimalt 3 flagstænger.
- | Flagstænger skal placeres samlet i en

*Skilt på 20% af facadehøjden placeres således, at facaden kan ses hele vejen rundt om skiltet.*

grupper eller på en række.

- | Flagstænger må have en højde på bygningens facadehøjde plus 1/3, dog højst 10 meter.
- | Flagstænger må kun flage med firmanavn/-logo.

Skiltning og reklamering på facader:

- | Skilte må have en maksimal højde på 20 % af facadehøjden på den bygning, den placeres på. Skiltet skal placeres, så bygningens facade kan ses hele vejen rundt om skiltet.
- | Løse bogstaver må have en maksimal højde på 30 % af facadehøjden på den bygning, den placeres på.
- | Skilte på bygninger må ikke placeres over bygningens taghøjde.
- | Skiltebelysning afstemmes efter forholdene, så belysningen ikke virker blændende eller generende for trafikanter og omkringboende. Belysning af skilte skal udføres med indvendig belysning således, at kun skilteteksten og/eller logo fremstår lysende, alternativt med coronabelysning. Oplysning af facader tillades ikke.
- | På højlagre må skiltning ikke finde sted.
- | Digitale facadeskilte tillades ikke.

Der kan ikke etableres fritstående skiltemaster, skiltepyloner eller opstilles flagstænger tættere på motorvejen end 100 meter fra vejskel.



*Løse bogstaver på 30 % af facadehøjden.*

*Se i øvrigt Silkeborg Kommunes Skilte- og facadevejledning.*

*Hvis en facade er smallere end 50 meter, kan der opsættes én flagstang.*

*Skiltning på facaden kan også være reklameflag, -bannere eller -duge.*

*Bestemmelser for skiltning på facaden er ikke begrænset til at vedrøre den facade, der er orienteret mod motorvejen.*

## 9. Ubebyggede arealer

### 9.1

Delområde VIII, som vist på kortbilag 3, skal fremstå med naturpræg. Delområdet skal tilsås med græs eller blomstergræs og skal beplantes med mindre grupper af træer eller buske.

Der kan ikke være udstilling, oplag, skilte, flagstænger, hegn eller lignende i delområdet.

*Ad. 9.1: Bestemmelsen medvirker til give lokalplanområdet et grønt udtryk og til at erhvervsområdet indpasses i landskabet. Plejeniveauet bør holdes lavt for at matche erhvervsrådets karakter som et moderat/tungere erhvervsområde.*

*Begrænsninger på antallet af arter er med til at give de grønne områder en klar identitet.*

### 9.2

Der udlægges areal til beplantningsbælter, i en bredde af minimum 5 meter, mellem erhvervsenklaverne som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbælter kan brydes ved etablering af vejadgang fra Purhusvej.

*Ad. 9.2: Beplantningsbælterne medvirker til at afgrænse og markere erhvervsenklaverne samt sikre at området fremstår grønt.*

### 9.3

Der skal etableres udendørs fri- og opholdsarealer svarende til minimum 10 % af etagearealet og jf. §6.4.

Opholdsarealerne skal etableres på terræn, men kan dog tilvejebringes på et overdækket eller hævet gårdareal eller delvist tilvejebringes på et tagareal eller på større altaner.

### 9.4

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 60 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

*Ad. 9.4: Befæstelsesgraden udtrykker andelen af grunden, der må anlægges med tætte overflader.*

*Befæstelsesgraden medvirker således til, at en ejendom og et område som helhed fremstår med grønne arealer og at regnvand kan nedsive lokalt.*

*Befæstede arealer, såsom bebyggelse samt parkerings- og manøvrearealer må udgøre maksimalt 60 % af grundens areal.*

*Befæstelse, der overstiger 60 % skal enten håndteres internt på ejendommen eller forsinkes inden udledning til regnvandssystemet. Kravet stammer fra Spildevandsplan 2011–2021. Baggrunden for kravet er, at de fleste regnvandssystemer er dimensioneret efter en samlet befæstelse på 60 %. Befæstes ejendommen yderligere, er der risiko for oversvømmelser andre steder på systemet.*

### 9.5

Ubebyggede arealer i tilknytning til den enkelte virksomhed, der ikke benyttes til veje, parkering, oplag eller lignende, skal tilsås med græs eller blomstergræs og eventuelt med mindre grupper af træer eller buske.

### 9.6

Arealer mellem motorvejen og byggelinjer mod motorvejen samt mellem vej B-B (ny Hårupvej) skal tilsås med græs eller blomstergræs samt med mindre grupper af træer eller buske.

Arealet må ikke anvendes til parkering, udstilling, skiltning, flagstænger, oplag eller hegning.

Afstanden mellem grupper af træer eller buske i arealer mod motorvejen skal være minimum 50 meter og maksimum 75 meter.

*Ad. 9.6: Bestemmelsen skal sikre, at området indpasses i landskabet og at beplantningen opleves som overskuelig fra motorvejen.*

## 9.7

Der må ikke ske ændringer af tilstanden for sten- og jorddigerne, der er markeret på kortbilag 2 og 3. Dette gælder også beplantningen på dem.

*Ad 9.7: Der kan ske mindre udtynding af træerne på jorddigerne. Der må dog ikke ske jordfræsning eller andet, som kan skade diget. Karakteren af træække skal bevares. Vej- og stigennemrud af jorddigerne må kun ske efter dispensation fra Silkeborg Kommune.*

## 9.8

Områder til parkering skal gives et grønt og sammenhængende udtryk. Der skal for anlæg af hver 8. parkeringsplads plantes mindst ét træ eller anlægges et plantebed ved parkeringsarealet.

Parkeringsarealer ud mod motorvejen skal afskærmes med beplantning med en højde på minimum 1 meter.

*Ad. 9.8: Krav om afskærmende beplantning omkring parkeringsarealer mod motorvejen skal medvirke til at minimere blændingsgener.*

## 10. Terrænregulering

### 10.1

Ved byggemodning, inden for de enkelte delområder, kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

*Ad. 10.1: I forbindelse med byggemodning skal der fremsendes et kotekort, der viser terrænet før og efter byggemodning. Kortene skal bruges ved Silkeborg Kommunes administration af terrænreguleringsbestemmelserne. Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger.*

### 10.2

Overskudsjord fra byggemodning inden for lokalplanområdet, må påfyldes terrænet indenfor den enkelte grund. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår i bløde og varierede landskabsformer med en hældning svarende til maksimalt 1 på 3.

### 10.3

Terrænregulering på mere end +/- 2 meter for hver 50 meter af grundens længde i forhold til byggemodnet terræn må ikke finde sted.

Dette gælder dog ikke støjvolde, regnvandsbassiner, bakker og lignende, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning.

### 10.4

Terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel mod vejareal/sti/fri- og opholdsareal/nabo må ikke finde sted.

## 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- | den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes,
- | den er tilsluttet kollektiv varmforsyning eller naturgas,
- | der er etableret affaldsløsninger i henhold til regulativet i området,
- | opholdsarealer er etableret jf. §9.5,
- | beplantningsbælter er etableret jf. §8.2,
- | tætte belægninger og opsamling af forurenede regnvand er etableret jf. §§6.10-6.15,
- | det med beregning er dokumenteret, at støjgrænserne ved facader og udendørs opholdsarealer er overholdt jf. §§6.4-6.5.

*Ad. 11.1: Såfremt der sker en etapevis udbygning af lokalplanområdet, skal Silkeborg Kommune meddele dispensation midlertidigt fra lokalplanens bestemmelse. I denne forbindelse kan Silkeborg Kommune gøre en dispensation betinget af, at udstykker stiller garanti for den forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlæggene.*

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

## 12. Servitutter

### 12.1

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser. Følgende servitutter fortrænges af planen:

- I Tinglysningsdato: 21-05-2003, aktnr.: 65\_AB\_591, navn: Lyst ændringspåtegning til servitut med nr. 6619

## 13. Ophævelse af lokalplan

### 13.1

Efter endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

- | Lokalplan 35-002, Erhvervsport Hårup - etape 1, 17. december 2012 i sin helhed
- | 182.03 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan

## 14. Lokalplanens retsvirkninger

### 14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

*Ad. 14.1-14.7: Der henvises i øvrigt til planloven.*

### 14.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

### 14.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at bebyggelse og anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

### 14.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

### 14.5

Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

### 14.6

Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.

### 14.7

Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning.



## Formål

Det overordnede formål med lokalplanen er, at skabe et attraktivt erhvervsområde i grønne omgivelser op til motorvejen, samtidig med at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken. Området er opdelt således, at der kan indrettes forskellige typer erhverv og industri med forskellige miljøpåvirkninger.

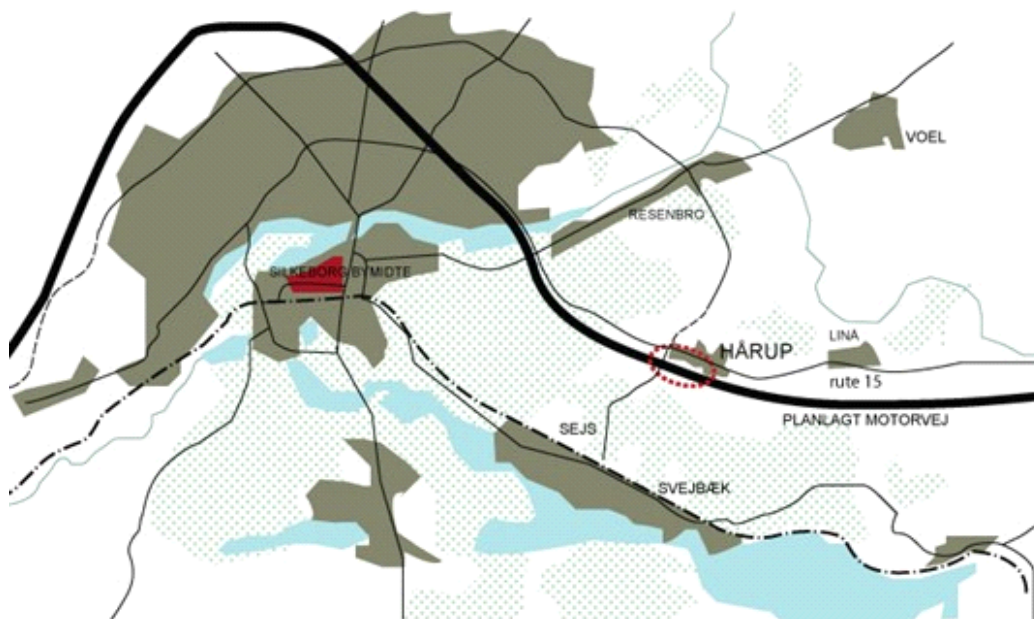
På sigt er det hensigten, at den eksisterende Hårupvej ikke skal være den primære adgangsvej mellem Hårup og Resenbro. Placeringen af motorvejens til- og frakørselsmuligheder ved den vestlige del af Hårup giver anledning til at afvikle trafikken mod Resenbro i forlængelse heraf. Lokalplanen sikrer derfor, at Hårupvej kan forlægges vest omkring den nordlige del af byen.

De virksomheder, som kommer til at ligge nær motorvejen, skal have en særlig fremtoning. Dette dels for at sikre, at området indpasses i landskabet og dels for at bilister oplever området som overskueligt.

## Baggrund

Silkeborg Kommune ønsker at understøtte og udvikle Hårup som en attraktiv erhvervsby. Det nuværende erhvervsområde i Hårup er omfattet af Lokalplan 182.03 og Lokalplan 35-002. Der har siden disse lokalplaners udarbejdelse og vedtagelse vist sig et behov for at også tungere erhverv kan indrette sig i Hårup. Plan-, Miljø- og Klimaudvalget besluttede derfor den 11. maj 2015 at igangsætte arbejdet med en ny lokalplan.

Lokalplanen bygger videre på Projekt Mellemland, som er udarbejdet i 2008-2009. Projekt Mellemland indeholder visioner for, hvordan de motorvejsnære arealer skal udformes på strækningen fra Funder til Hårup. For Hårup er visionen, at det småbakkede landskab fortsat skal være områdets karakteristika og derfor skal erhvervsbyggeriets arkitektur og det karakteriske småbakkede landskab spille sammen. Dette sikrer lokalplanen blandt andet ved hjælp af bestemmelser for indretning af grønne arealer, begrænsede muligheder for terrænregulering og bestemmelser for skiltning.



Lokalplanområdets placering i forhold til Silkeborg og motorvejen.



## Eksisterende forhold

### Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet omfatter dels en række nye erhvervsgrunde og dels arealer med eksisterende erhvervsgrunde. Erhvervsgrundene ligger ved Linåvej, Neptunvej, Hårup Bygade, Borgdalsvej, Hårupvej, Hårup Vestervej og Hårupvænget.

Der er flere boliger i området, som gør, at det i forbindelse med placering af nyt erhvervsbyggeri tæt ved boligerne skal sikres, at boligerne i området ikke bliver udsat for støj og andre gener. Lokalplanen tillader ikke opførelse af nye boliger indenfor lokalplanområdet.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet gennemskæres af Linåvej, som er den tidligere primære forbindelse mellem Silkeborg og Aarhus. I efteråret 2016 åbnede den sidste del af motorvejsstrækningen Herning-Aarhus og der blev dermed direkte motorvejsforbindelse fra lokalplanområdet til Aarhus og Herning.

Fra Linåvej er der forbindelse mod nord til Resenbro af Hårupvej og mod syd til Sejs-Svejbæk af Borgdalsvej.

### Landskab

Hårup ligger lavt i et kuperet terræn omringet af højdepunkter i op til 104 meter. De omgivende højdepunkter er forbundet af højderygge, som samlet set afgrænser Hårup by naturligt. Desuden er der på højderyggene skov, som er synligt fra det meste af byen. Dette træk medvirker til en naturlig afgrænsning af byen.



Billeder af landskabet ved Hårup.

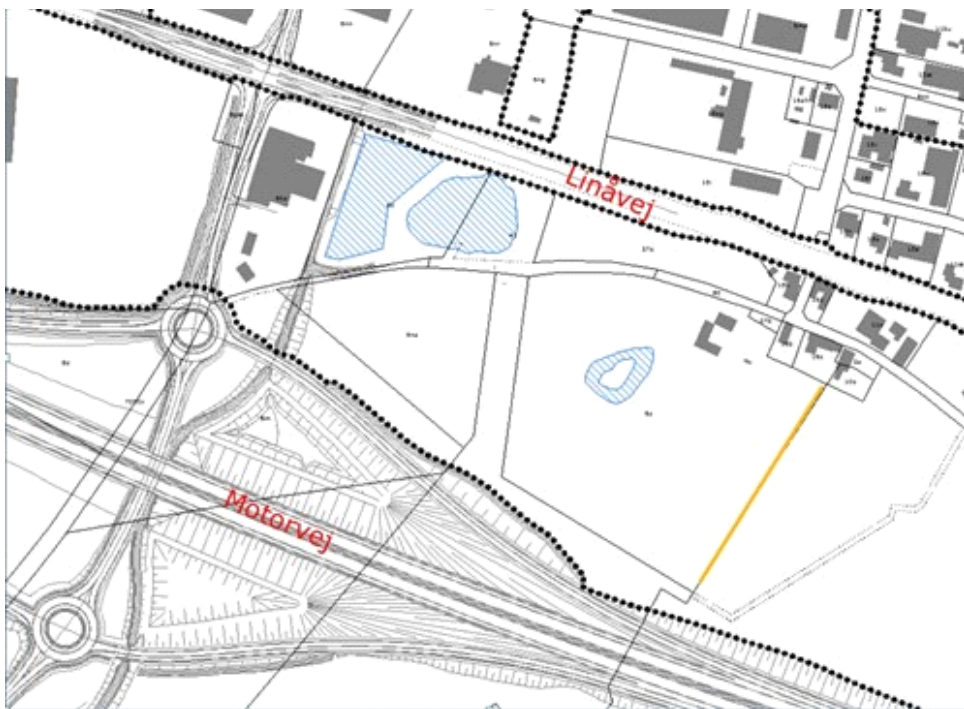
### Natur

Der er en bestand af spidssnudet frø ved eksisterende regnvandsbassin og den nærliggende sø inden for lokalplanområdet. Bestandens levevilkår må ikke forringes. Udlæg af flere små vandhuller i området vil styrke bestanden.

Der er flere søer i lokalplanområdet, som er registeret som §3 natur i Naturbeskyttelsesloven. Søerne er vist på kortbilag 2 og ligger på matriklerne 40, 41 og 6c - alle Hårup By, Linå.

Der er ligeledes et beskyttet dige. Diget er vist på kortbilag 2 og ligger i skellet mellem matriklerne 6c og 10a, Hårup By, Linå.

Læs mere omkring søer og diger under afsnittet "Tilladelser efter anden lovgivning".



Søer er vist med blå og diget er vist med orange.

#### Særlige miljøforhold

I de eksisterende grønne arealer mellem Hårup Vestervej og Hårup Skovvej findes en skydebane.

Lokalplanområdet er påvirket med støj fra både motorvejen og Linåvej.

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor nitrutfølsomme indvindingsområder til vandværker.

## Fremtidige forhold

### Områdets disponering og anvendelse

Intentionen med opdelingen i delområder med mulighed for forskellige erhvervstyper er, dels at tilgodese et behov for at placere tungere erhvervstyper med gode trafikale forbindelser, dels at tilgodese de nuværende boliger i området. Delområderne er vist på kortbilag 3. De lettere erhvervstyper, der typisk giver anledning til færrest miljøgener, skal placeres centralt i lokalplanområdet, hvor også størstedelen af de nuværende boliger ligger. De tungere erhvervstyper, der typisk giver anledning til flere miljøgener, skal placeres, hvor der er størst afstand til eksisterende boliger. De eksisterende boliger indenfor lokalplanområdet kan blive liggende efter lokalplanens vedtagelse, men det fastlægges med lokalplanens bestemmelser, at der ikke kan etableres nye boliger indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, hvilken miljøklasse den enkelte virksomhed må have. Miljøklassen er et udtryk for graden af miljøbelastning - se også bilag 2. Virksomhedernes miljøbelastning reguleres af Miljøbeskyttelsesloven.

Intentionen med opdeling i delområder er desuden at give mulighed for, at bebyggelse langs motorvejen placeres i enklaver med omgivende grønne rum. Erhvervsenklaverne giver virksomhederne mulighed for at samle sig branchevis og dermed styrke virksomhedernes samlede image og give mulighed for nye fællesskaber. De grønne kiler medvirker, foruden at give området et grønt udtryk, som faunapassage og også som intern buffer mellem enklaverne for at minimere interne miljøkonflikter.

I størstedelen af området kan der opføres butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper som biler og byggematerialer.

### Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver vide muligheder for mange typer erhvervsbyggeri i lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder således få krav til materialer, placering og udformning. Lokalplanen indeholder dog en række bestemmelser, der skal sikre den enkelte bygnings samt hele områdets udtryk mod motorvejen. Af denne grund er der eksempelvis en række bestemmelser omkring skilte.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere højlagre. Et højlager indeholder kun materiel og har som regel ingen vinduer. For at undgå at de store bygninger forstyrrer den samlede visuelle oplevelse af de motorvejsnære erhvervsområder i Hårup, sikrer lokalplanen, at de ikke kan skiltes eller belyses. Højlagre kan alene placeres indenfor delområde I og VII. Her er lokalplanområdet mindst kuperet, hvorved større terrænreguleringer undgås.

### Veje, stier og parkering

Lokalplanen sikrer, at Hårupvej kan forlægges gennem det eksisterende erhvervsområde, hvorved den nuværende Hårupvej lukkes af og bliver en blind vej, der udelukkende tjener som adgangsvej for de virksomheder der ligger i området. Den nye vej vil fortsat have forbindelse til Resenbro.

Der gives mulighed for at etablere nye vejadgange fra Linåvej.

Der skal indsendes vejprojekter til Silkeborg Kommune. Vejene kan kun etableres under følgende betingelser:

- ┆ at Silkeborg Kommune vurderer, at løsningerne er i overensstemmelse med Silkeborg Kommunes trafikplan for Linåvej
- ┆ at Hårup Bygade's tilslutning til hovedlandevejen lukkes
- ┆ at en del af Hårup Bygade nedlægges
- ┆ at en detailprojektering af vejprojektet påviser, at vejen kan etableres uden at påvirke søen, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3
- ┆ at det forventes at blive et vilkår i en eventuel godkendelse af projektet, at der etableres kanaliseringsanlæg på Linåvej

### Grønne områder, landskab og beplantning

Et større areal mellem de bebyggede områder og langs motorvejen udlægges til grønt område for at skabe en grøn sammenhæng gennem hele området i overensstemmelse med principperne i Projekt Mellemland. Området skal fremstå som et åbent græstæppe med træer eller buske i grupper. Der udlægges brede beplantningsbælter, der afgrænser de enkelte enklaver.

Indenfor lokalplanområdet ligger to vandhuller, der er beskyttede gennem Naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullerne har ikke god tilstand i dag, men kan oprensnes og plejes for at forbedre betingelserne for en naturlig artsrigdom. Oprensning og pleje kræver tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven og bør derfor ske i samarbejde med Silkeborg Kommune.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner.



# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområder 35-E-50, 35-E-51, 35-E-52, 35-E-53, 35-E-54, 35-E-56, 35-E-57, 35-E-58, 35-E-59, 35-E-60 og 35-R-50.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til rammeområdernes anvendelse og afgrænsning.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er der udarbejdet et tillæg nr. 22.

Tillæg nr. 22 offentliggøres selvstændigt, men samtidigt med lokalplanen.

## Hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens vision om at understøtte og udvikle Hårup som en attraktiv erhvervsby. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om at forlægge Hårupvej.

Der bliver ikke, med kommuneplantillæg nr. 22, udlagt nye erhvervsarealer langs Silkeborgmotorvejen eller udvidet eksisterende erhvervsrammer langs motorvejen. Hårup er en eksisterende erhvervsby og rammerne er udvidelsesmuligheder til Hårup - senere ved motorvejens åbning i 2016 er Hårup blevet meget motorvejsnær og har fået stor tilgængelighed og synlighed. Lokalplanen giver mulighed for transporttunge erhverv, men giver også udvidede anvendelsesmuligheder i de eksisterende rammer mod motorvejen.

## Detailhandel

Der kan i lokalplanområdet etableres butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 10.000 m<sup>2</sup>, mens der samlet i hele lokalplanområdet kan opføres butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 30.000 m<sup>2</sup>.

Med lokalplanen fastlægges desuden bestemmelser for mindre butikker i tilknytning til den enkelte virksomhed, hvor formålet er at sælge egne produkter.

I Hårup findes i dag flere eksisterende butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Muligheden for at opføre yderligere butikker vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet i Hårup væsentligt. Lokalplanen sikrer, at der etableres opholdsarealer til butikkens ansatte og at trafikafviklingen, herunder for cyklister, kan foregå på en hensigtsmæssig måde.

## Vejlovgivning

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges, skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

Der må ikke etableres vejadgang fra offentlige veje før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven. I denne forbindelse kan Silkeborg Kommune stille betingelse om f.eks. etablering af kanaliseringsanlæg af hensyn til fremkommeligheden og trafiksikkerheden.

## Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme-, vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

## Vand

Lokalplanens område forsynes med vand fra Silkeborg Vand A/S i henhold til vandforsyningsplanen.

## Varme

Lokalplanens område forsynes med varme fra HMN Naturgas i henhold til varmeplanen.

Del af lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmemforsyning.

Områder, der overføres til byzone med denne lokalplan, kan ikke få kollektiv varmemforsyning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

#### *Elektricitet*

Eniig har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten kan indkøbes på det frie el-marked.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra Silkeborg Spildevand A/S i henhold til spildevandsplanen.

I erhvervs- og centerområder må ejendommen maksimalt bebygges/befæstes med 60 %. Befæstelse, der overstiger 60 %, skal enten håndteres internt på matriklen eller forsinkes inden udledning til regnvandssystemet.

#### *Renovation*

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af affald efter Silkeborg Kommunes gældende regulativ.

#### *Eksisterende lokalplaner*

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 35-002. Lokalplan 35-005 erstatter lokalplan 35-002 i sin helhed samt lokalplan 183.03 for den del, der er omfattet af lokalplan 35-005.

#### *Lokalplanens forhold til kulturarv*

Indenfor lokalplanens område ligger sten- og jorddiger, som nu ligger i byzone og derfor ikke er beskyttede jf. museumsloven. Lokalplanen fastlægger derfor, at tilstanden af digerne ikke må ændres. Beplantningen er også omfattet.

#### *Naturbeskyttelsesloven*

##### *International naturbeskyttelse*

Silkeborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som erhvervsområde eller landbrugsjord er det Silkeborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000-område er EF-habitatområde nr. 181 "Silkeborg skovene", som ligger nordvest for lokalplanområdet.

Der blev udarbejdet en vurdering af den internationale naturbeskyttelse i forbindelse med lokalplan 35-002. Vurderingen er vedlagt som bilag. Silkeborg Kommune vurderer, at naturtilstanden ikke er ændret.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som Silkeborg Kommune er i besiddelse af.

Er området omfattet af eller umiddelbart i nærheden af områder, der er udlagt til Natura 2000-område, skal der – i henhold til habitats bekendtgørelsen – indgå en vurdering af planens konsekvenser for naturen i området. Viser vurderingen, at planen skader et Natura 2000-område, kan planen ikke vedtages.

Silkeborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

##### *National naturbeskyttelse*

Indenfor lokalplanområdet findes søer, som er beskyttede i henhold til naturbeskyttelseslovens §3. Ændring eller fjernelse af søerne kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

En del af lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje. Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinjen forudsætter, at den reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens §17. Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinje, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.

### *Reklameskiltsning i det åbne land*

Arealer der grænser op til Silkeborgmotorvejen karakteriseres som åbent land og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens forbud mod opstilling af reklamer og andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed jf. naturbeskyttelseslovens §21. Vejdirektoratet fører i henhold til §9, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land" (BEK nr. 1328 af 11. december 2006) tilsyn med overholdelse af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens §21, stk. 1, langs statsveje.

# Lokalplanens forhold til miljøet

## Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen alene indeholder mindre ændringer i en gældende plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. §3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Silkeborg Kommune vurderer, at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen indgår som bilag til lokalplanen.

## Støj

I lokalplanområdet forekommer der støj fra 1. virksomheder og 2. veje.

Ad. 1.: Grænsen for, hvor meget en virksomhed må støje afhænger af omgivelserne og her kan det være af betydning, om der findes boliger, og hvilke andre typer erhverv, der findes.

Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan opføres nye boliger indenfor lokalplanområdet. Der findes dog en række enkeltliggende boliger og disse indebærer, at virksomhederne i området må støje, hvad der svarer til virksomheder i et blandet bolig- og erhvervsområde. En lokalplan kan dog ikke direkte regulere støj fra virksomheder. Dette reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven.

Ad. 2.: Lokalplanområdet er påvirket af støj fra motorvejen samt i mindre grad fra Linåvej. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, er der udarbejdet støjberegning, der viser, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj for kontorer ( $L_{den}$  63 dB) ikke vil kunne overholdes i hele lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at støjniveauet ikke må overstige miljøstyrelsens vejledende grænseværdier og det vil være bestemmende for den præcise placering af bebyggelse til kontorer.

## Jordforurening

Der er inden for lokalplanområdet pt. registreret jordforurening på matriklerne 6mb, 6ka, 11bv, 12ap, 15ag, 15i og 15aa Hårup By, Linå. Forureningen er registreret som V1. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Desuden er der inden for lokalplanområdet pt. registreret jordforurening på matriklerne 11o, 12ar, 15s, 15y og 15v Hårup By, Linå. Forureningen er registreret som V2. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

I henhold til jordforureningsloven skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

En stor del af lokalplanen ligger i byzone. Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord. Ændringer og omklassificeringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Silkeborg Kommune.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses [her](#).

## Vandmiljø

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Dele af lokalplanområdet ligger dog indenfor indvindingsoplandene til Gudenå Vandværk og Laven Vandværk. Indvindingsoplandene er nitratfølsomme, hvilket betyder, at der skal tages særligt hensyn til grundvandet. I lokalplanen er der derfor indarbejdet tekniske tiltag, som bevirker til at beskytte grundvandet. Eksempelvis stilles der krav om, at oplags- og færdselsarealer skal befæstes og at vand herfra skal opsamles.

Områder, som er inden for indvindingsoplande er vist på kortbilag 1 og kortudsnittet herunder.



Områderne er markeret med rød.

#### Overfladevand

Der er mulighed for at etablere regnvandsbassiner indenfor lokalplanområdet.

## Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 6mp Hårup By, Linå

Dok om lyst ændringspåtegning til servitut med nr. 6619 (21-05-2003, 65\_AB\_591)

Vedr. matr.nr. 6mp - sletning af punkt "a" i dok. om bebyggelse, benyttelse mm. af 1986.

Punkt a vedr. regler om opførelse af erhvervsbyggeri og 1 stk. bolig.

Der er tale om en offentlig tilstandsservitut, hvor Silkeborg Byråd er påtaleberettiget. Servituten kan aflyses, da lokalplanen ikke tillader opførelse af nye boliger inden for lokalplanområdet.

Silkeborg Kommune gør opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede søer jf. naturbeskyttelseslovens §3, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens §17, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune eller Miljøstyrelsen har reduceret skovbyggelinjen.

### Vejloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang mv. til offentlige veje før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil jf. vejloven.

### Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens §100).

### Museumsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for sten- og jorddiger jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Silkeborg Kommune.

Museum Silkeborg skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. museumsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks standes og Museum Silkeborg underrettes jf. museumsloven.

### Jordforureningsloven

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Silkeborg Kommune har frigivet arealet til formålet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.nr. 6a, 11a, 15a, 16a, 17b, 18a og 18c Hårup By, Linå samt 25b Linå By, Linå.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke opføres bebyggelse mv. indenfor de arealer, der ikke længere skal anvendes til landbrug, før landbrugspligten er ophævet ved en særskilt ansøgning til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen jf. landbrugsloven.

### Miljøbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres virksomheder, som forurener betydeligt før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil jf. miljøbeskyttelsesloven.











## Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- ┆ Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- ┆ Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- ┆ Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

### Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

### Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men

hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

### Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- ┆ Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- ┆ Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.





### Signaturforklaring

- |      |                      |       |                        |  |                   |
|------|----------------------|-------|------------------------|--|-------------------|
| ●●●● | Lokalplangrænse      |       | Fredskov               |  | Jordforurening V1 |
|      | Overføres til byzone |       | Skel og matrikelnummer |  | Jordforurening V2 |
|      | Ejerlavsgrense       | ----- | Optaget vej            |  |                   |



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Lokalplan 35-005

Matrikelkort

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Mål 1:6.000

Sagsbh. MWN

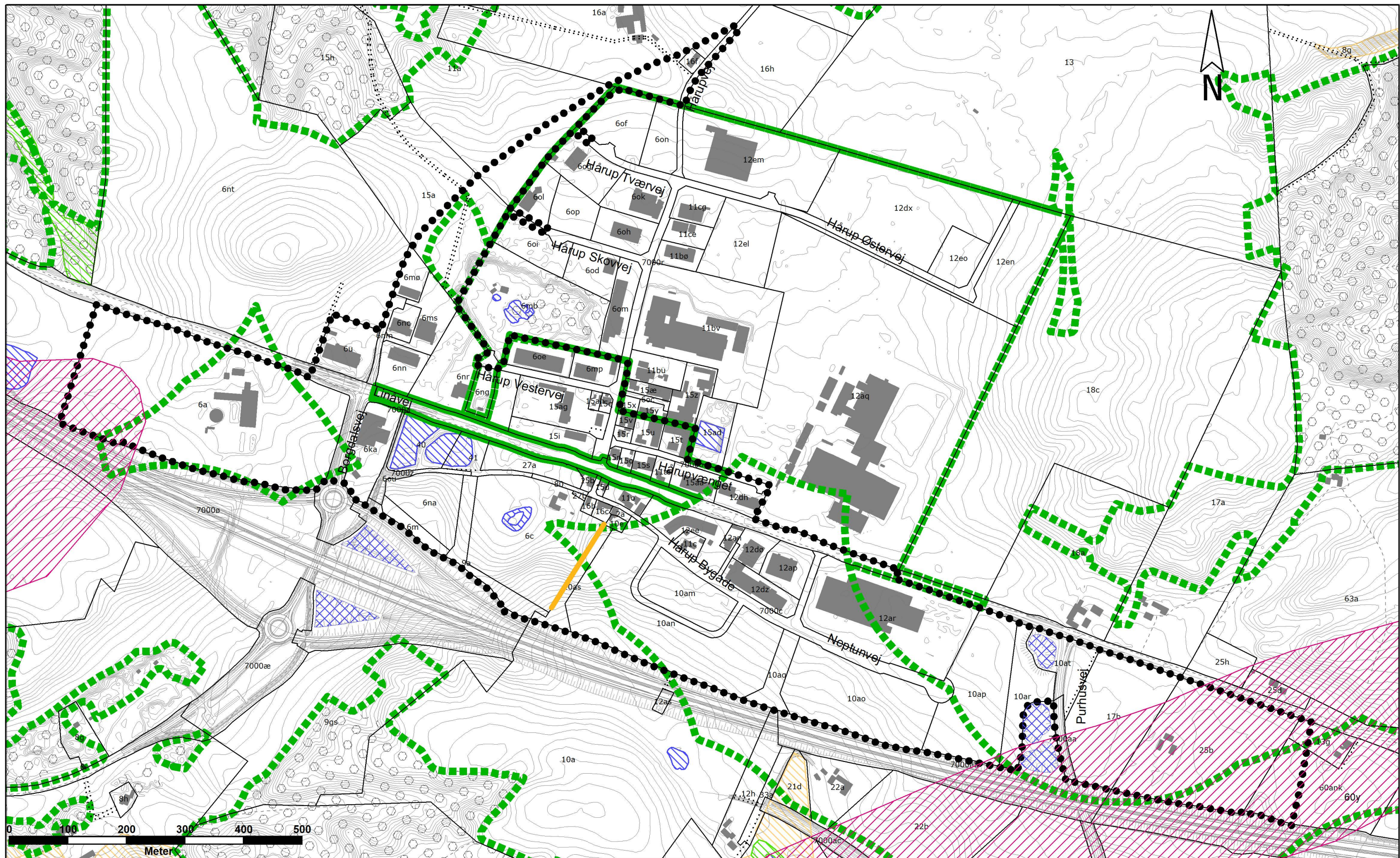
Tegn. MWN

Dato 19.12.2017

Sag nr. EMN-2015-01852

Tg.nr.  
Kortbilag 1

Copyright Silkeborg Kommune



### Signaturforklaring

|  |                                  |  |                        |  |                  |
|--|----------------------------------|--|------------------------|--|------------------|
|  | Lokalplangrænse                  |  | Beskyttet dige         |  | Skovbyggelinje   |
|  | Eksisterende regnvandsbassin     |  | Højdekurver 1m         |  | Fredskov         |
|  | Indvindingsopland til vandværker |  | Eksisterende bygninger |  | Sø, §3-beskyttet |



### Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen  
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Lokalplan 35-005  
Eksisterende forhold

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Mål 1:6.000

Konstr. MWN

Tegn. MWN

Dato 19.12.2017

Sag nr. EMN-2015-01852

Tg.nr.

Kortbilag 2

Copyright Silkeborg Kommune

