



Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 for erhvervsområderne i Lejre Kommune



Baggrund

To virksomheder i Lejre Kommune ønsker mulighed for at udvide på steder, som i øjeblikket ikke er udlagt til erhvervsformål. Det drejer sig et areal ved Skullebjerg i Gevninge og et areal på Hovedvejen 183A i Osted. I Lejre Kommune ønsker vi at skabe frihed til initiativ, hvilket bl.a. kan ske ved at understøtte de virksomheder, som gerne vil udvide.

I Lejre Kommuneplan 2013 er der udlagt tre erhvervsarealer, som endnu ikke er lokalplanlagte eller taget i brug til erhverv. Områderne har været udlagt i kommuneplanen siden 2009, og interessen for at lokalplanlægge og udstykke områderne til erhvervsformål har været meget begrænset.

Lejre Kommune kan ikke udvide det samlede erhvervsareal i kommunen. For at udvide erhvervsarealet i Gevninge og udlægge et nyt erhvervsareal ved Hovedvejen 183A i Osted, vil det derfor være nødvendigt, at et eller flere af de tre allerede udlagte erhvervsarealer reduceres i størrelse. Dette kommuneplantillægget er derfor også udarbejdet for at omlægge disse erhvervsarealer. Forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget har der været indkaldt indkaldes ideer og forslag til planlægningen for Lejre Kommunes erhvervsområder, og Økonomiudvalget besluttede ved behandlingen af de indkomne forslag, at de tre eksisterende erhvervsområder skal reduceres nogenlunde ligeligt, samlet svarende til det areal som erhvervsområderne i Skullebjerg og på Hovedvejen 183 skal udvides med.

Ønskede nye erhvervsområder	Areal i m²
Areal ved Skullebjerg i Gevninge	38.154
Areal ved Hovedvejen 183 i Osted	21.176
I alt	59.330
Eksisterende erhvervsområder, som ikke er lokalplanlagte eller taget i anvendelse	Areal i m²
7.E2 Vintappervej ved Kirke Hyllinge	79.329
9.E1 Syd for Kastanievej ved Kirke Såby	73.366
13.E2 Hovedvejen 145/Bregnetvedvej i Osted	50.254
I alt	202.949

To nye erhvervsområder

Skullebjerg i Gevninge

Transportkorridoren langs motorvejen er blevet reduceret ved Skullebjerg. Derfor er det nu muligt at udvide erhvervsområdet. Lejre Kommune har derfor gennem et stykke tid drøftet muligheden for en ændring af den eksisterende Lokalplan nr. 60 samt en udvidelse af erhvervsområdet ved Skullebjerg med Vestergaard Company A/S, som støder op til området.

Antallet af ledige erhvervsgrunde i Lejre Kommune har gennem en årrække været meget begrænset, og en lokalplan for et nyt og større erhvervsområde, vil være et væsentligt skridt på vejen hen imod, at der bliver et reelt udbud af erhvervsgrunde i Lejre Kommune. Erhvervsområdet ved Gevninge ligger desuden infrastrukturmæssigt godt, fordi der ikke er langt til nærmeste motorvejsfrakørsel. Lejre Kommune har derfor købt matrikel 8hø med henblik på at udvikle et nyt erhvervsområde ved Skullebjerg sammen Vestergaard Company A/S, som ejer matrikel 8hs.

Det nye erhvervsområde bliver med dette kommuneplantillæg udlagt til et nyt erhvervsområde 5.E1 med tilknyttede rammebestemmelser, som vist på side 4.

Hovedvejen 183A i Osted

Ejeren af Hovedvejen 183A, Dansk Plastmontering, har gennem længere tid ønsket mulighed for at udvide sin virksomhed. Hele ejendommen ligger i landzone, men kun ca. en tredjedel af området ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 13.BE4, der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Som det er i dag, er det ikke muligt at udnytte den del, der ligger udenfor rammeafgrænsningen, til erhverv, da denne del af matriklen betragtes som åbent land, hvor man skal undgå byggeri og oplag. Ejeren vil blandt andet gerne have mulighed for at bygge en ny produktionshal og en ny maskinværkstedhal. Det betyder, at han gerne vil benytte noget af den del af matriklen, som ligger i det åbne land, til erhverv. Derfor vil ejendommen på Hovedvejen 183 blive udlagt til et nyt erhvervsområde 13.E3 med de fremtidige rammestemmelser, som er vist på side 5 i nærværende kommuneplantillæg.

Eksisterende rammebestemmelser for 5.BE5 for Skullebjerg



Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.
Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv.
Konkret anvendelse: Erhvervs- og butiksformål. Herunder: Butikker med pladskrævende varegrupper, lettere industri, værkstedsog servicevirksomhed og lignende med max. 1 tilknyttet ejer- eller funktionærbolig pr. ejendom. Dog ikke virksomheder, som medfører særlige gener i forhold til omgivelserne.
 Der kan etableres maksimalt 3.000 m² nyt butiksareal til pladskrævende varegrupper indenfor rammeområdet. Den enkelte butik til pladskrævende varegrupper må ikke overstige 3.000 m² bruttoetageareal.
Zonestatus: Byzone.
Max. bebyggelsesprocent: 45 % for erhvervsbebyggelse.
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent: For den enkelte ejendom.
Max. antal etager: 2 etager.
Max. højde: 10 meter.
Min. grundstørrelse: 5.000 m² indenfor lokalplan 60's område.
Tilladte miljøklasse (min/max): Klasse 3-5.
Eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter: Lokalplan 32 for et erhvervsområde i Gevninge. Lokalplan 60 for et erhvervsområde ved Skullebjerg i Gevninge.
Særlige bestemmelser: Området ligger i kystnærhedszone. I den sydvestlige del af området (se rammekort) kan bygningshøjden fastlægges til max. 10 m og facadehøjden til max. 7 m. Området skal afgrænses med beplantningsbælte mod omgivelserne. Ved fremtidig planlægning for virksomheder i området, bør det vurderes, om der skal fastsættes bestemmelser om afstandskrav til naboboliger på baggrund af en vurdering af, hvilken miljøklasse virksomheden vil tilhøre. Desuden skal området opdeles i delområder med henblik på placering af de virksomhedstyper, som medfører den største miljøbelastning, længst væk fra boligområder.

Fremtidig rammebestemmelser for 5.E1 for Skullebjerg



Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.
Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv.
Konkret anvendelse: Erhvervs- og butiksformål. Herunder: Butikker med pladskrævende varegrupper, lettere industri, værksteds- og servicevirksomhed samt forsyningsvirksomhed så som et vandværk. Dog ikke virksomheder, som medfører særlige gener i forhold til omgivelserne.
 Der kan etableres maksimalt 3.000 m² nyt butiksareal til pladskrævende varegrupper indenfor rammeområdet. Den enkelte butik til pladskrævende varegrupper må ikke overstige 3.000 m² bruttoetageareal.
Zonestatus: Byzone.
Max. bebyggelsesprocent: 45 % for erhvervsbebyggelse.
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent: For den enkelte ejendom.
Max. antal etager: 2 etager.
Max. højde: 10 meter. Dog kan bygningshøjden for den del af et vandværk, der indeholder anlæg til blødgøring af vand være op til 14 meter.
Min. grundstørrelse:
Tilladte miljøklasse (min/max): Klasse 3-5.
Eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter: Lokalplan 32 for et erhvervsområde i Gevninge.
Særlige bestemmelser: Området ligger i kystnærhedszone. Området skal afgrænses med beplantningsbælte mod omgivelserne. Ved fremtidig planlægning for virksomheder i området, bør det vurderes, om der skal fastsættes bestemmelser om afstandskrav til naboboliger på baggrund af en vurdering af, hvilken miljøklasse virksomheden vil tilhøre. Desuden kan området opdeles i delområder med henblik på placering af de virksomhedstyper, som medfører den største miljøbelastning, længst væk fra boligområder.

**Eksisterende rammebestemmelser for
13.BE4 ved Hovedvejen 183**



Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv.
Specifik anvendelse: Blandet bolig og erhverv.
Konkret anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg. Offentlige formål samt mindre virksomheder (restauration, auto-service og håndværksvirksomhed og lignende) uden væsentlige genevirkninger.
Zonestatus: Landzone. Området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.
Max. bebyggelsesprocent: 30 % for åben-lav boligbebyggelse. 45 % for erhvervsbebyggelse.
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent: For den enkelte ejendom.
Max. antal etager: 1½ etage.
Max. højde: 7,5 m.
Min. grundstørrelse: 700 m² for åben-lav boligbebyggelse.
Tilladte miljøklasse (min/max): Klasse 2-3.
Eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter:
Særlige bestemmelser: Områderne skal planlægges med henblik på nedbringelse af støjgener fra Hovedvejen. Området er berørt af skovbyggelinje. Ved fremtidig planlægning for virksomheder i området bør det vurderes, om der skal fastsættes bestemmelser om afstandskrav til naboboliger, på baggrund af en vurdering af, hvilken miljøklasse virksomheden vil tilhøre.

**Fremtidige rammebestemmelser for
13.E3 Hovedvejen 183**



Generel anvendelse: Erhvervsområde.
Specifik anvendelse: Erhvervsområde.
Konkret anvendelse: Erhvervsformål. Herunder: Industri, håndværks-, lager og værkstedsvirksomhed samt service-, kontor- og laboratorievirksomhed.
 Dog ikke virksomhed, som på grund af forurening stiller særlige beliggenhedskrav.
Zonestatus: Området er beliggende i landzone, men skal ved lokalplanlægning overgå til byzone.
Max. bebyggelsesprocent: 45 % for erhvervsbebyggelse.
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent: For den enkelte ejendom.
Max. antal etager: 2 etager.
Max. højde: Bygningshøjde max. 10 m, bortset fra visse nødvendige master, siloer, skorstene og lignende.
Min. grundstørrelse: 2.000 m².
Tilladte miljøklasse (min/max): Klasse 2-3
Eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter:
Særlige bestemmelser: Ved fremtidig planlægning for virksomheder i området bør det vurderes, om der skal fastsættes bestemmelser om afstandskrav til naboboliger, på baggrund af en vurdering af, hvilken miljøklasse virksomheden vil tilhøre.

De tre eksisterende erhvervsområder

I Lejre Kommuneplan 2013 er der udlagt tre erhvervsarealer i hhv. Kirke Hyllinge, Kirke Såby og Osted, som endnu ikke er lokalplanlagte eller taget i brug til erhverv. Områderne har været udlagt i kommuneplanen siden 2009, og interessen for at lokalplanlægge og udstykke områderne til erhvervsformål har været meget begrænset. Med nærværende kommuneplantillæg reduceres de tre eksisterende med ca. 2 ha hver, som vist de efterfølgende kort.

Eksisterende erhvervsområder, som ikke er lokalplanlagte eller taget i anvendelse	Areal i m ²	Areal i m ²
7.E2 Vintappervej ved Kirke Hyllinge	79.329	59.456
9.E1 Syd for Kastanievej ved Kirke Såby	73.366	52.472
13.E2 Hovedvejen 145/Bregnetvedvej i Osted	50.254	30.006
I alt	202.949	141.934



