



Forslag til Lokalplan LK 44 for et erhvervsområde på Hovedvejen 183



Om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?	En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalt område i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.
Lokalplanens indhold	<p>Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, og om der eventuelt slet ikke må bygges.</p> <p>En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.</p>
Eksisterende lovlig anvendelse	<p>En lokalplan medfører ikke forbud mod at fortsætte eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre i de eksisterende forhold, må det ikke ske i strid med lokalplanen.</p> <p>En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.</p>
Lokalplanpligt	<p>Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre, at Kommunalbestyrelsen foretager en planlægningsmæssig vurdering af projektet og samtidig sikre offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.</p> <p>Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, eksempelvis for at løse nogle konkrete problemer.</p>
Forholdet til anden planlægning	<p>En lokalplan må naturligvis ikke være i strid med kommuneplanen eller anden overordnet planlægning eller sektorplanlægning.</p> <p>Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.</p>
Dispensation	En lokalplan kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	5
Lokalplanens område og zonestatus	5
Lokalplanens baggrund og formål	6
Lokalplanens indhold	7
Forholdet til anden planlægning og lovgivning	8
Lejre Kommuneplan 2013	8
Rammebestemmelser	8
Miljøklasser.....	9
Kommuneplantillæg	9
Fingerplan 2013	10
Zonforhold	10
Museumsloven	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Grundvand - og drikkevandsinteresser.....	10
Jordforurening.....	10
Servitutter.....	11
Spildevand og regnvand	11
Støj.....	11
Vandforsyning.....	12
Veje og trafik.....	12
Miljøvurdering af planer og programmer.....	12
Lokalplanens bestemmelser	13
§ 1 Formål med lokalplanen	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Lokalplanområdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning.....	13
§ 5 Veje og parkering	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
§ 8 Ubebyggede arealer.....	14
§ 9 Terrænregulering.....	14
§ 10 Grundvand og regnvand.....	14
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen	15
§ 12 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	15
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	16
Kortbilag 1. Lokalplanområdets afgrænsning	17
Kortbilag 2. Byggefelter.....	18



Godkendt af Kommunalbestyrelsen til udsendelse i offentlig høring:.....27. marts 2017

Offentlig høring:.....31. marts til 29. maj 2017

Endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen:.....

Offentligt bekendtgjort:.....

Redegørelse

Lokalplanens område og zonestatus

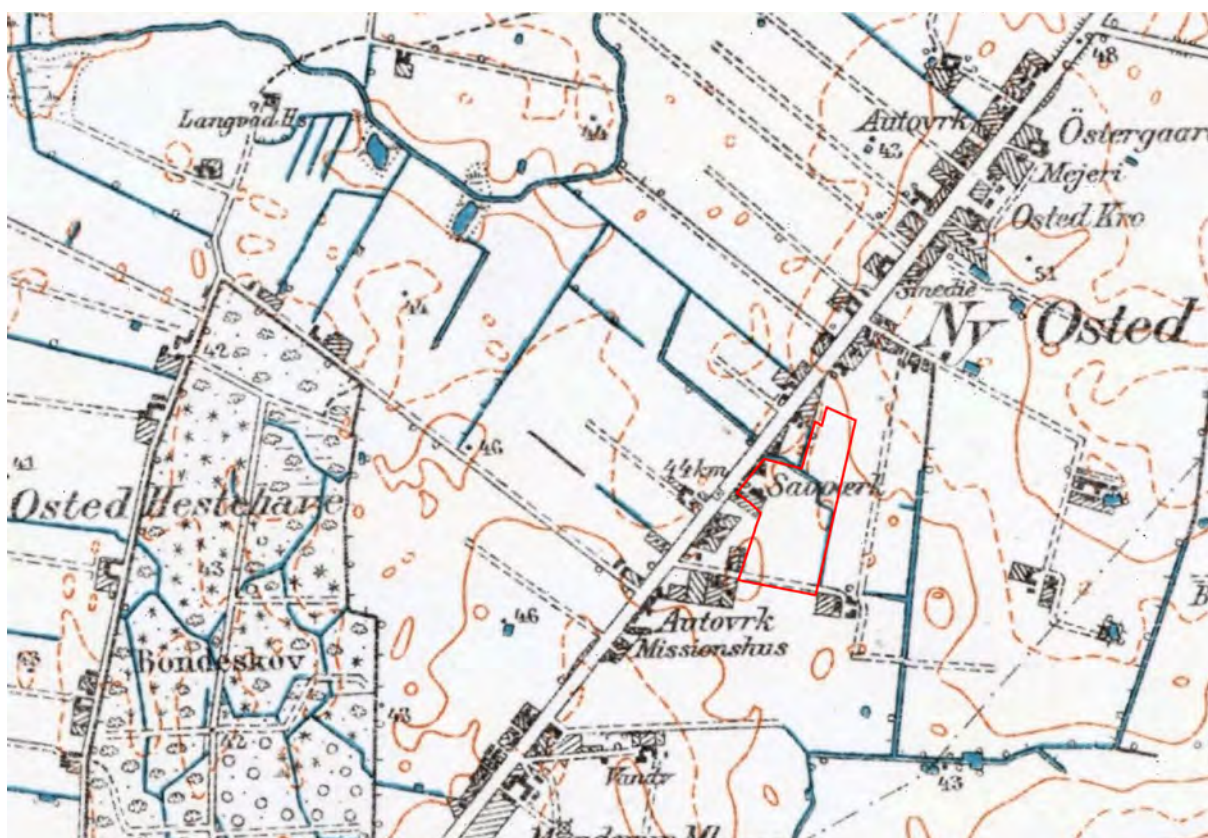
Lokalplanområdet ligger ud til Hovedvejen mellem Roskilde og Ringsted, og i tæt forbindelse med det andet erhvervsområde ved Alfarvejen i Osted. Hovedvejen 183 ligger i et område, som er præget af blandet bolig og erhverv såsom håndværksvirksomheder, autoforhandlere og lignende.



Lokalplanområdet ligger i landzone, men vil overgå til byzone med vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdets historie

Ejendommen har været anvendt til savværk siden 1890, og frem til midten af 1980'erne. Efterfølgende har der været maskinværksted, maskinsnedkeri, forarbejdning af plastplader, fremstilling af trækarme og aluminiumsstruktioner og træpaller, indtil Dansk Plastmontering overtog ejendommen i 2005.



Lokalplanens baggrund og formål

Dansk Plastmontering har i længere tid ønsket at udvide deres virksomhedsaktiviteter, men har været begrænset af, at en del af ejendommen ligger udenfor Kommuneplanens rammeområder, og derfor har været underlagt planlovens landzonebestemmelser, som ikke gør det muligt at udvide virksomheder i det omfang, som Dansk Plastmontering gerne vil have mulighed for. Lejre Kommunes Økonomiudvalg har derfor besluttet, at der kan udarbejdes et kommuneplantillæg, som udlægger ejendommen til et nyt rammeområde, som kan anvendes til erhverv.

Det er således lokalplanens formål at gøre det muligt at udvikle erhvervet på ejendommen.

Lokalplanens indhold

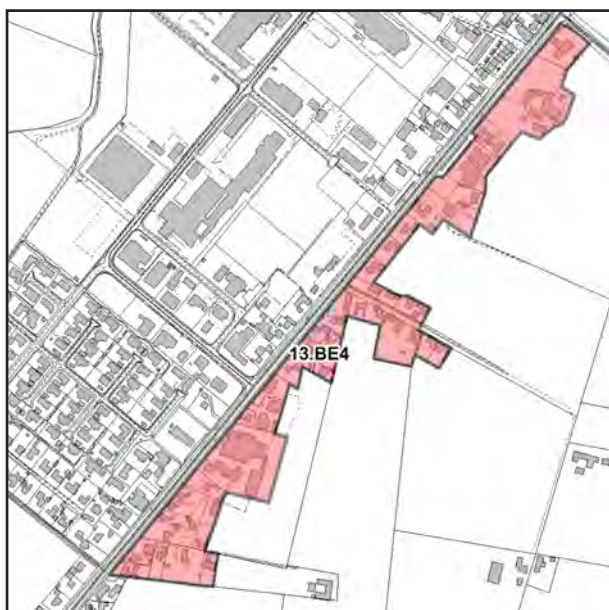
Lokalplanen giver mulighed for at etablere 2 nye haller til produktion og/eller værksted. En udvidelse af produktionen vil formentlig bevirke, at det er nødvendigt at udvide administrationen, hvorfor der også er mulighed for at etablere en ny administrationsbygning.



Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lejre Kommuneplan 2013

En del af lokalplanområdet er i Lejre Kommuneplan 2013 udlagt som rammeområde 13.BE4 Kromarksvej, Bækgårdsvej og en del af Hovedvejen.



Rammebestemmelser for 13.BE4

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.

Tilladt miljøklasse (min/max): Klasse 2-3.

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.

Miljøklasser

I Kommuneplanens rammebestemmelser er der i områder, der er udlagt til erhverv eller blandet bolig og erhverv indsat nogle miljøklasser. Formålet med miljøklasserne er at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik. Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af hvilke typer virksomheder, der kan være plads til i et område forud for udarbejdelse af en lokalplan.

Hver type virksomhed har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval fra 1-7, hvor miljøklasse 1 er virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og derfor kan integreres med boliger, og miljøklasse 7 er virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Den del af Hovedvejen 183, som i dag ligger indenfor rammeområde 13.BE4, er udlagt med miljøklasse 2-3, og det er administrationens vurdering, at dette bør videreføres i den ny ramme for erhvervsområdet, da erhvervsområdet placeres tæt op ad det eksisterende boligområde. Miljøklasse 2-3 virksomheder er f.eks. lettere industri- og værkstedsvirksomheder, hvor produktionen er holdt inden døre. Dansk Plastmonterings produktion er ikke støjende for omgivelserne, da produktionen vil foregå i en lukket hal. Den støj, der vil være fra virksomheden, er støj i forbindelse med omlastning og transport, men der har aldrig været klager over Dansk Plastmonterings aktiviteter, og udvidelsen forventes heller ikke at give anledning til større gener.

Kommuneplantillæg

Da erhvervsområdet på Hovedvejen bliver udvidet ud over det eksisterende rammeområde er det nødvendigt at udarbejde et kommuneplantillæg nr. 12, som udlægger et nyt rammeområde 13.E3 Erhvervs-

område på Hovedvejen 183. Lejre Kommune må ikke udvide det samlede arealudlæg til erhvervsformål, derfor har det været nødvendigt at indkalde ideer og forslag til kommuneplantillæg for erhvervsområderne i Lejre Kommune, og efterfølgende udarbejde et kommuneplantillæg, der reducerer de eksisterende erhvervsområder tilsvarende.

Fingerplan 2013

I det øvrige hovedstadsområde, som Lejre Kommune er en del af, skal byudvikling og herunder erhvervsudvikling være af lokal karakter. Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter kommunen og nabokommunen, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet.

Udvidelsen af erhvervsområdet på Hovedvejen 183 sker netop for, at en eksisterende virksomhed kan få mulighed for at udvide sine aktiviteter.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overgår til byzone med lokalplanens vedtagelse.

Museumsloven

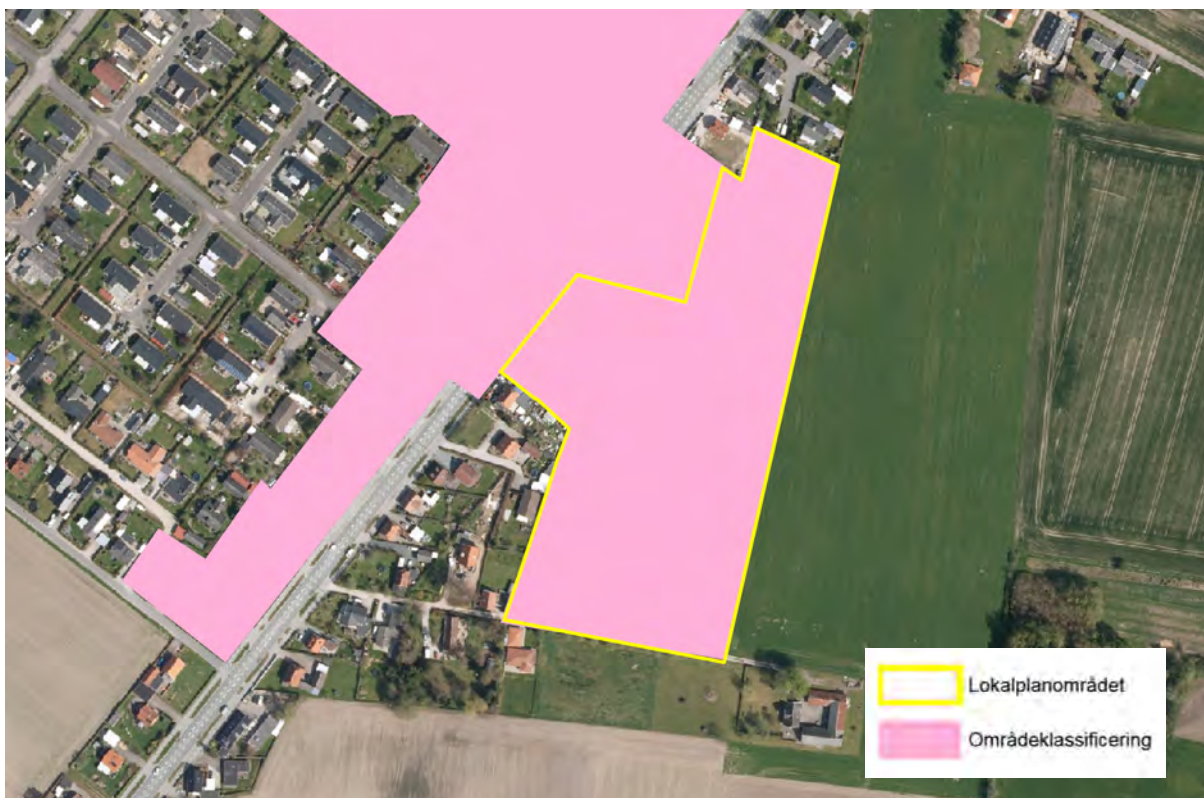
Roskilde Museum skal høres om eventuelle arkæologiske fund.

Grundvands- og drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at der inden for området ikke må etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.

Jordforurening

Områdeklassificering: Grunden er lettere forurenet. Den lettere forurening findes især i byerne og stammer typisk fra længere tids forureningspåvirkning fra flere kilder såsom bilers udstødning og industriens emissioner. Alle byzoner skal som udgangspunkt områdeklassificeres. Kommunen kan dog udtage større sammenhængende områder af områdeklassificeringen.



Servitutter

- | | |
|---------------------|---|
| 07.12.1932-2966-18 | Deklaration om byggelinje mod Hovedvejen. |
| 21.06.1963-10111-18 | Deklaration om kloakledningen hen over grunden. |
| 17.11.1967-14326-18 | Deklaration om separatkloakering af den sydvestlige del af Osted. |

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er separatkloakeret og tilsluttet forsyningens spildevands- og regnvandsledninger.

Støj

Virksomheder må ikke medføre væsentlige støj- og vibrationsgener for tilgrænsende erhverv inden for lokalplanområdet og boliger uden for lokalplanområdet. Med henvisning til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" kan der fastsættes grænseværdier for den støj- og vibrationsbelastning virksomheden må påføre omgivelserne.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Osted Vandværks forsyningsområde, som derfor skal forsyne lokalplanområdet med vand.

Veje og trafik

Lokalplanområdet har vejadgang til Hovedvejen, som er en statsvej, som Vejdirektoratet er myndighed på. Ejeren af Hovedvejen 183 har forespurgt, om det vil være muligt at etablere en adgang imellem Hovedvejen 181A og 183A, hvilket Vejdirektoratet finder problematisk af flere årsager. Vejdirektoratet vil ikke være sindet at dispensere fra den tinglyste adgangsbeholdning til etablering af en ny adgang på dette sted. Men Vejdirektoratet er ikke afvisende overfor at indgå i en dialog om en forbedring af den eksisterende vejadgang f.eks. med svingbane. Det forudsætter dog, at der fremsendes nærmere analyse/skitseprojekt for eventuelle forbedringer. Alle omkostninger til projektering og etablering af nye foranstaltninger ved den eksisterende overkørsel er Vejdirektoratet uvedkommende, og skal derfor finansieres af ejeren af Hovedvejen 183. Såfremt de fremtidige aktiviteter på ejendommen skønnes at ville generere mere tung trafik, skal ejeren tage kontakt til Vejdirektoratet med henblik på forbedringer af adgangsforholdene.

Miljøvurdering af planer og programmer

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at få væsentlig virkning på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af lov om miljøvurdering, og disse planer skal derfor "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Ud fra "screeningen" besluttet det, om en plans virkning på miljøet har en karakter og et omfang, der kræver, at der bliver gennemført en egentlig miljøvurdering.

Konklusion på miljøscreening

Den del af Hovedvejen 183, som i dag ligger indenfor rammeområde 13.BE4, er udlagt med miljøklasse 2-3. Dette er videreført i den ny ramme for erhvervsområdet, da erhvervsområdet placeres tæt op ad det eksisterende bolig og erhvervsområde. Miljøklasse 2-3 virksomheder er f.eks. lettere industri- og værkstedsvirksomheder, hvor produktionen er holdt inden døre. Der har været virksomhed på ejendommen i mere end hundrede år, idet Osted Savværk lå der fra slutningen af 1890 frem til midten af 1980'erne, hvorefter der har været forskellige andre virksomheder, indtil Dansk Plastmontering overtog ejendommen 2005. Naboerne er således ikke uvante med virksomhedsaktiviteter på ejendommen. Ændringen af anvendelsen vurderes ikke at ville påvirke miljøet væsentligt.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015
- fastsættes følgende bestemmelser for området nævnt i § 2:

§ 1 Formål med lokalplanen

Lokalplanens formål er:

- § 1.1 at muliggøre erhvervsudvikling på matrikel 17f, Osted By, Osted.

§ 2 Område og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanen omfatter matrikel 17f, Osted By, Osted.
- § 2.2 Lokalplanområdet overgår fra landzone til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

§ 3 Lokalplanområdets anvendelse

- § 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til industri, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed samt service-, kontor- og laboratorievirksomhed. Dog kun virksomhed, som kan rummes indenfor miljøklasse 2-3.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning.

§ 5 Veje og parkering

- § 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hovedvejen. Såfremt de fremtidige aktiviteter på ejendommen skønnes at ville generere mere tung trafik, skal der tages kontakt til Vejdirektoratet med henblik på at iværksætte forbedringer af adgangsforholdene ved Hovedvejen.
- § 5.2 Til hver virksomhed skal udlægges P-pladser svarende til, at al parkering kan ske på egen grund. Udgangspunktet for kravene til parkeringsdækning er:
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for administrations- og serviceprægede virksomheder.
 - 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for produktion.
 - 1 p-plads pr. 100 m² lager- og værkstedsarealer og oplagsvirksomhed.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- § 6.1 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 45 procent.

- § 6.2 Ny bebyggelse skal holdes indenfor de på Kortbilag 2 viste byggelinjer.
- § 6.3 Ud over eksisterende lovlige bygninger må der kun opføres 2 haller på maks. 3.000 m² hver med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter samt en administrationsbygning på maks. 1.000 m² med en maksimal bygningshøjde på 5 meter. Dog må den samlede bebyggelsesprocent kun udgøre 45%.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 7.1 Administrationbygningens facader skal fremstå i blank mur i røde lertegl eller med hvidpudsede facader eller hvide plader.
- § 7.2 Hallerne skal fremstå med samme udvendige beklædning og med samme farve, som skal være i mørke nuancer af grå, grøn eller brun, eller svensk rød eller sort.
- § 7.3 Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og skal i princippet følge opdelingen af moduler, vinduer, døre og porte. Størrelse og placering af skilte på samme facade fra forskellige firmaer skal så vidt muligt tilpasses hinanden. Effektfarver, fluoriserende eller selvlysende farver tillades som udgangspunkt ikke. Facadeskilte udformes med enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden, så facaden kan ses gennem bogstaverne.

Skiltning med pyloner og skilte på skiltestandere skal begrænses mest muligt. Pyloner og skilte/skiltestandere må maksimalt have en højde på 3,0 m og en bredde på 1,2 m.

Af hensyn til oversigtsforholdene gælder følgende for pyloner og skilte nærmere vejskel end 2,5 m:

- skilte må maksimalt have en højde på 1,0 m og en bredde på 1,5 m.
- der må ikke opsættes pyloner.

§ 8 Ubebyggede arealer

- § 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstning og lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
- § 8.2 Langs lokalplanområdets østlige grænse skal der etableres et beplantningsbælte i 4 meters bredde - se kortbilag 2.

§ 9 Terrænregulering

- § 9.1 Der må terrænreguleres +/- 0,5 meter.

§ 10 Grundvand og regnvand

- § 10.1 Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der indebærer risiko for nedsivning af forurenende stoffer.
- § 10.2 Regnvandet skal ledes til den eksisterende regnvandsledning. Eventuel nødvendig forsinkelse af regnvandet skal ske på egen grund.
- § 10.3 Eksisterende dræn, regnvands- og spildevandsledninger skal bibeholdes og reetableres/

omlægges, hvis de graves over. Dræn må ikke slttes til hverken spildevandsledninger eller regnvandsledninger.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen

- § 11.1 Ny bebyggelse må først tages i brug, når behovet for foranstaltninger ved Hovedvejen er vurderet af Vejdirektoratet.
- § 11.2 Ny bebyggelse må først tages i brug, når det i § 8.2 nævnte beplantningsbælte er etableret.

§ 12 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

- § 12.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes på en måde, der kan foregribe den endelige lokalplan. Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.
- § 12.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- § 12.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen på visse betingelser give tilladelse til anvendelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget.
- § 12.4 Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget. Dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

- § 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- § 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.
- § 13.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med hovedprincipperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for indsigelser og ændringsforslag.
- § 13.4 Hvis forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan LK 44 for et erhvervsområde på Hovedvejen 183 er vedtaget som forslag den 27. marts 2017.

I henhold til § 27 i planloven er foranstående Lokalplan LK 44 for et erhvervsområde på Hovedvejen 183 vedtaget endeligt XXX af Lejre Kommunalbestyrelse.

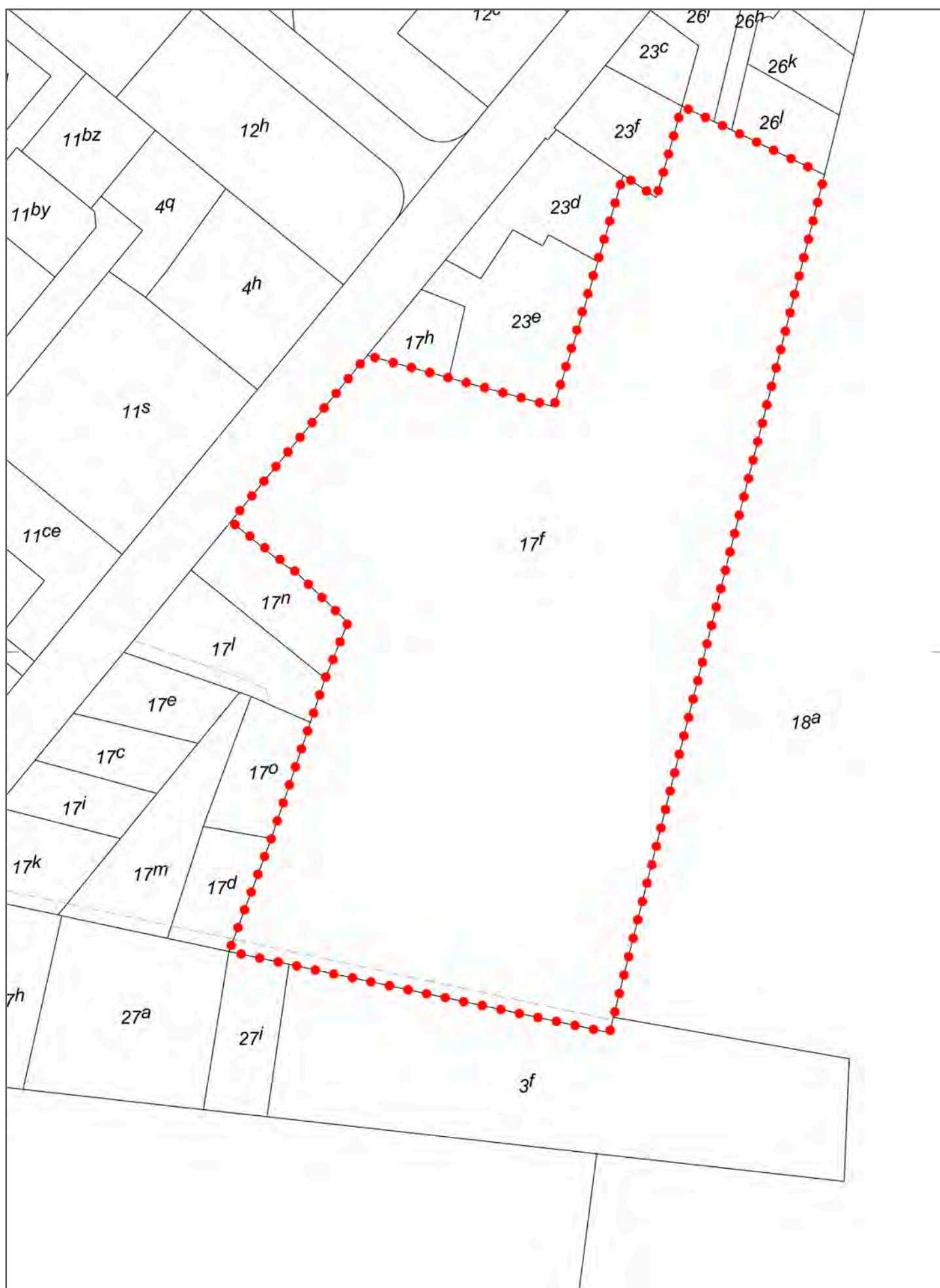
Lejre den

Carsten Rasmussen
borgmester

/

Inger Marie Vynne
kommunaldirektør

Kortbilag 1. Lokalplanens afgrænsning



Kortbilag 2. Byggefelter

