



Forslag til lokalplan nr. 510 erhvervsområde ved Hobrovej ved Roum samt forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029

Sagsnr.: 18/39343
Sagsansvarlig: Anders Ebsen Jellesen

RESUME

Virksomheden Knud Kristensen ApS har ansøgt om at få vedtaget en ny planlægning, som muliggør en udvidelse af deres eksisterende virksomhed ved Hobrovej ved Roum.

Der er gennemført en fordebat, da der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som udvider den eksisterende kommuneplanramme.

INDSTILLING

Direktøren for Teknik & Miljø foreslår, at Klima- og Miljøudvalget indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

1. at planforslagene med tilhørende miljørapport vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke afholdes borgermøde

BESLUTNING I ØKONOMI- OG ERHVERVSUDVALGET DEN 12-12-2018

Indstillingen fra Klima- og Miljøudvalget godkendes.

BESLUTNING I KLIMA- OG MILJØUDVALGET DEN 29-11-2018

Klima- og Miljøudvalget indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

1. at planforslagene med tilhørende miljørapport vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger, og
2. at der ikke afholdes borgermøde

SAGSFREMSTILLING

Historik

Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede den 3. oktober 2018 ([sag nr. 8](#)) at igangsætte planlægningen for udvidelse af den eksisterende virksomhed ved Hobrovej ved Roum.

Oversigtskort er i bilag 1.

Inddragelse og høring

Fordebat

Da en del af området ligger uden for kommuneplanens rammeområder, er der gennemført forudgående høring.

Byrådet indkaldte fra den 4. til den 18. oktober 2018 ideer og forslag til planlægningen.

Hovedspørgsmålene var, hvor meget og hvor store bygninger skal der være mulighed for at bygge i området? Hvordan sikres der en harmonisk tilpasning af virksomhedens bygninger og anlæg i forhold til omgivelserne?

Der kom ingen høringssvar i fordebatten.



Beskrivelse

Virksomheden er en kartoffelcentral, som modtager og håndterer kartofler, inden de sælges videre. Virksomheden har behov for at udvide sin bygningsmasse for fortsat at sikre en hensigtsmæssig drift af virksomheden. Virksomheden har snart opbrugt byggemulighederne inden for den eksisterende lokalplan.

Eksisterende planforhold

Lokalplan

Størstedelen af området er i dag omfattet af lokalplan nr. 438, der udlægger området til erhverv.

Udvidelse af virksomheden kræver, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Kommuneplan

En del af lokalplanområdet ligger i rammeområde 05.E2.03 i Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 - 2029.

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til forslag til lokalplan nr. 510 og et udkast til forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017 - 2029, der er i bilag 2.

Forslag til lokalplan nr. 510

Lokalplanen har til formål at give mulighed for udvidelse af eksisterende virksomhed. Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang og materialer. Lokalplanen udlægger byggefelter i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på begge sider af Hobrovej, hvor der kan opføres ny bebyggelse med en højde på maks. 12,5 m. Som beskrevet nedenfor, så der tages hensyn til omgivelserne. Lokalplanen sikrer bl.a. varetagelse af interesserne i forhold til Natura 2000-område og § 3-område i områdets nordøstlige ende ved ikke at give mulighed for ny bebyggelse og anlæg i disse.

Miljøklasser

I forhold til den tidligere planlægning og forudgående høring giver lokalplanen mulighed for erhverv i miljøklasse 2-5, mod tidligere 2-4. Ændringen skyldes, at den eksisterende virksomhed, som ønsker at udvide, efter en nærmere vurdering er vurderet til at være en miljøklasse 5 virksomhed, pga. støj fra køretøjer. Lokalplanen sikrer, at der etableres støjvolde, således at gældende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes.

Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017 - 2029

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 - 2029, hvad angår udbredelsen af den eksisterende ramme, og størstedelen af området ligger inden for udpegningen af værdifulde landskaber. I disse områder må der jf. kommuneplanens retningslinje 11 ikke tillades anlægsarbejder og byggeri, hvis det indebærer en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen. Det er forvaltningens vurdering, at afgrænsningen af de værdifulde landskaber kan justeres, da eksisterende bebyggelse og terrænregulering i området har sløret landskabet betydeligt.

Med forslaget udvides den eksisterende ramme 05.E2.03 til at omfatte lokalplanområdet, og udpegningen af værdifulde landskaber reduceres.

Bindinger

I den nordlige del ligger en mindre del af området inden for og op til et Natura 2000-område, § 3-område (surt overdrev). Ligeledes ligger den nordlige del inden for åbenskyttelseslinje til Skravad Bæk. Lokalplanen sikrer, at der ikke sker påvirkning af arealer med naturbeskyttelsesinteresser, da lokalplanen foreskriver, at disse skal friholdes for nybyggeri, anlæg og terræændringer.

Miljørapport

Forvaltningen har vurderet, at planforslagene vil kunne medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er udarbejdet en miljørapport, der er i bilag 3.



I miljørapporten fokuseres der på:

- Natura 2000-område
- Bilag IV-arter
- Værdifulde landskaber
- Trafiksikkerhed

Miljørapporten er i høring samtidig med planforslagene.

Alternativer

- Forslaget godkendes uden ændringer
- Forslaget forkastes med den begrundelse, at planen (forslaget) ikke er i overensstemmelse med byrådets ønsker.

Tidsperspektiv

Forvaltningen forventer følgende tidsplan:

- Offentlig høring primo 2019
- Endelig vedtagelse medio 2019

BILAG

1	Åben	Oversigtskort	318500/18
2	Åben	Forslag til lokalplan nr. 510 og kommuneplantillæg nr. 27	393240/18
3	Åben	Miljørapport for lokalplan 510 og kommuneplantillæg nr. 27	393227/18