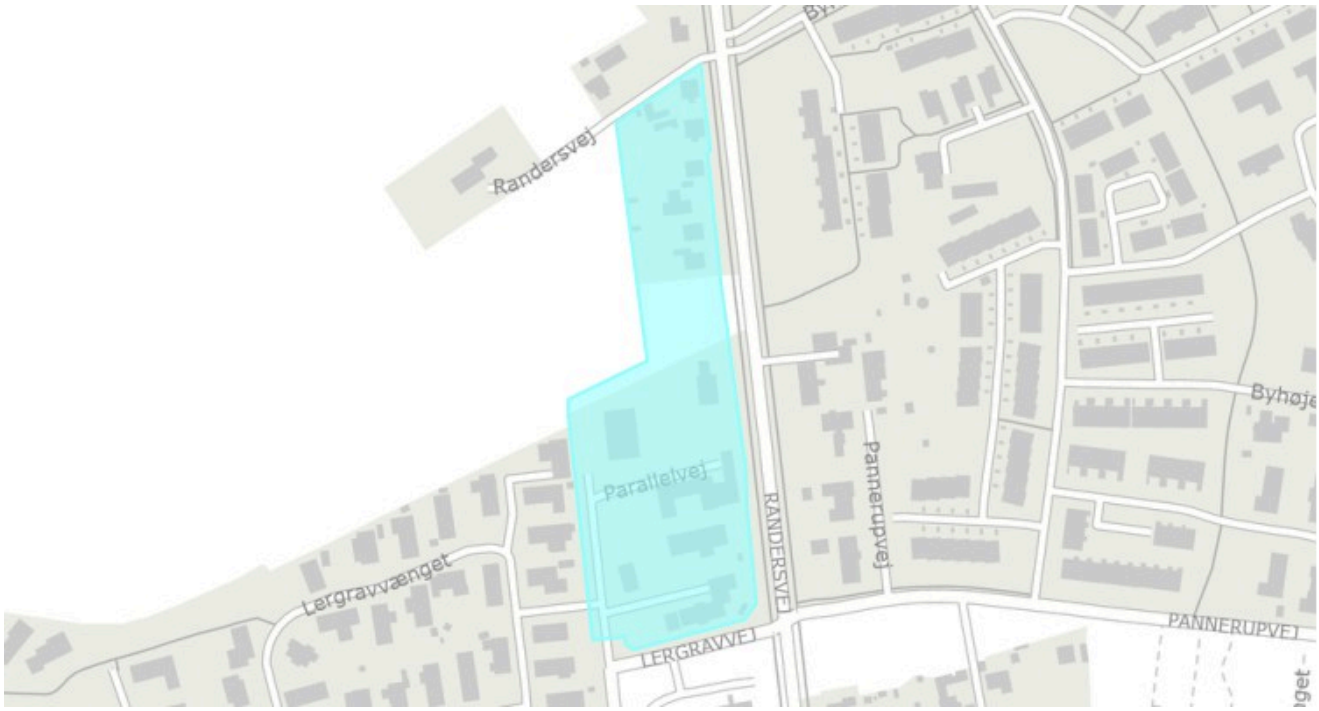
RAMME 360122ER



ERHVERVSOMRÅDE

GENERELLE ANVENDELSESBESTEMMELSER

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål i form af håndværkervirksomheder, autoværksteder, mindre produktionsvirksomheder og lignende indenfor miljøklasserne 2-4. I området kan der desuden etableres offentlige funktioner i det omfang disse offentlige funktioner med hensyn til anvendelse, miljøfølsomhed og -belastning ikke adskiller sig fra den øvrige tilladte erhvervsvirksomhed i det konkrete område.
Bortset fra butikker til lokal forsyning (maks. 100 m²) må der ikke etableres detailhandel i området. Der kan dog normalt etableres butikker til salg af egne produkter i tilknytning til de enkelte virksomheders produktionslokaler. Der må ikke etableres boliger i området. Dog må der etableres overnatningsfaciliteter for håndværkere eller i tilknytning til uddannelsesinstitutioner og sociale institutioner, hvor beboelsen er af midlertidig karakter. For de maksimale bygningshøjder gælder, at en større højde punktvis kan tillades, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

SUPPLERENDE BESTEMMELSER

I forbindelse med lokalplanlægning for området skal landszonearealer langs Randersvej indenfor bygrænsen overføres til byzone. Det skal ske samlet for rammeområderne 360122ER, 360401BL, 360405OF og 360112RE.
I forbindelse med lokalplanlægning for området skal der udarbejdes en samlet plan for den del af Randersvej, der ligger inden for bygrænsen. Den samlede plan skal understøtte de strategiske retninger i byskitsen og skal bl.a. omfatte vejprofil med særligt fokus på fartdæmpende tiltag og overgange på Randersvej i overensstemmelse med byskitsens strategiske retning for Randersvej. I forbindelse med den videre udbygning af området, skal grundvandsdannelsen sikres. På arealer der er registreret som sårbare for grundvandet, må højst 50 % af den enkelte ejendom bebygges eller befæstes.

BEBYGGELSENS OMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **45%** af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

MILJØ

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod'.
Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

BYSKITSE: Rammeområdet er omfattet af en byskitse for Trige. Planlægning for lokalplaner og anlægsprojekter og al øvrig planlægning skal ske i overensstemmelse med byskitsen og skal understøtte byskitsens strategiske retninger.
Arealet er beliggende inden for OSD. Vedrørende hvilke virksomheder og anlæg, der konkret kan placeres i OSD og begrænsninger i forhold oplag mv. der gælder for forskellige virksomhedstyper mv., henvises til retningslinje 3.2.4 Erhverv og grundvandshensyn.