

Placering af virksomheder

KORT SE PDF bilag

Lokalisering af virksomheder sker i et samspil mellem planlovgivningen og miljølovgivningen, hvor en række faktorer som virksomhedens art, naboområdets følsomhed, andre lokale forhold og anbefalinger inddrages.

Produktions-, transport- og logistikvirksomheder stiller særlige krav i forhold til planlægning og sikring af deres drift. For at sikre virksomhedernes udviklingsbehov er det væsentligt, at kommuneplanen skaber gode rammer for virksomhederne.

Byrådet vil

- Forebygge miljøkonflikter mellem forurenende virksomheder og følsom arealanvendelse (f.eks. boliger og institutioner) såvel som miljøinteresser (beskyttelse af grundvand, naturområder og lignende)
- Anvise en placering for produktions-, transport-, logistikvirksomheder samt virksomheder med særlige beliggenhedskrav uden risiko for miljømæssige konflikter med følsom anvendelse og andre miljøinteresser
- Forebygge unødigt risiko for skade på personer, miljø eller ejendomme i forbindelse med eventuelle uheld på risikovirksomheder
- Placere virksomheder, produktions-, transport-, logistikvirksomheder samt virksomheder med særlige beliggenhedskrav og forurenende fritidsaktiviteter, så der kommer færrest mulige konflikter med eksisterende forureningsfølsomme anvendelser, for eksempel boliger.
- Udlægge passende arealer til placering af produktions-, transport-, logistikvirksomheder samt andre virksomheder med særlige beliggenhedskrav, der ikke kan placeres i eksisterende erhvervsområder eller som har behov for en særlig beliggenhed uden for byerne
- Inddrage risikoen for større uheld i forbindelse med risikovirksomheder i planlægningen, inden der fastlægges bestemmelser om arealanvendelsen for arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en risikovirksomhed

Retningslinjer

1. Virksomheder må ikke placeres i modstrid med den fastlagte miljøklasse, undtagen hvor en konkret vurdering viser, at den specifikke virksomhed falder i en tilladt miljøklasse
2. Erhvervsbånd langs motorveje er tiltænkt logistik og andet transporttungt erhverv
3. Der må som udgangspunkt ikke etableres anlæg, herunder vådområder, der kan tiltrække fugle inden for en afstand af 13 km fra Karup Lufthavn, jf. Statens Luftfartsvæsen - bestemmelser om civil luftfart og Teknisk anvisning fra DMU, nr. 23 fra 2006
4. Virksomheder må kun placeres, ændres eller udvides på en måde, så grundvandet i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, ikke belastes yderligere. Placering og aktiviteter skal vurderes i forhold til risikoen for forurening af grundvandet, grundvandets sårbarhed og grundvandsressourcens vigtighed. Se bestemmelserne i afsnittet Beskyttelse af grundvand og drikkevand

5. Der meddeles som udgangspunkt afslag til etablering af ”portnerboliger”, hvor ældre byplanvedtægter og lokalplaner, ved bestemmelsen ”efter byrådets skøn”, giver mulighed for det

Produktions-, transport-, logistikvirksomheder virksomheder med særlige beliggenhedskrav og risikovirksomheder

6. Ved udlæg af arealer til produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav, skal der sikres en sådan afstand til boliger og anden miljøfølsom arealanvendelse, at der ikke opstår støj-, lugt- og andre forureningsgener og sådan at der sikres tilfredsstillende sikkerhedsmæssige forhold
7. Planlægning af områder omkring produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav skal ske med hensyntagen til disse virksomheders særlige behov
8. For produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav fastlægges konsekvenszoner i en afstand i overensstemmelse med deres miljøgodkendelse og miljøklassificering
9. Inden for konsekvenszonerne må der ikke opføres boliger eller anden forureningsfølsom bebyggelse eller anlæg, bortset fra bebyggelse, der er nødvendig for landbruget
10. For produktionsvirksomheder, hvor der ikke er taget konkret stilling til konsekvenszonens udbredelse, fastlægges en generel konsekvenszone på 500 m
11. Ved planlægning inden for den generelle konsekvenszone på 500 m, kan dette kun ske efter dialog med den konkrete virksomhed og en fastlæggelse af en konkret konsekvenszone om virksomheden
12. Arealer til virksomheder, der indebærer en risiko for forurening af grundvandet, placeres i overensstemmelse med retningslinjerne i Beskyttelse af grundvand og drikkevand
13. Virksomheder med megen tung godstransport samt transportcentre bør lokaliseres i områder tæt op ad det overordnede trafiknet, så trafikale gener minimeres og sikkerhedshensynene tilgodeses
14. Trafikken til og fra områderne må ikke påføre boliger, institutioner o.l. højere støjbelastning end de anbefalede værdier i Miljøstyrelsens vejledninger
15. Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav må ikke anvendes til andre erhvervstyper
16. Ved risikovirksomheder kan der i forbindelse med de interne og eksterne beredskabsplaner fastlægges sikkerhedszoner ud fra risikoen for skade som følge af brand, eksplosion, udslip og spredning af farlige stoffer ved de konkrete aktiviteter, der foregår på den enkelte virksomhed
17. Risiko for større uheld skal inddrages i planlægningen, hvis arealet ligger indenfor 500 m fra en risikovirksomhed eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed
18. Der må ikke placeres boliger, institutioner eller lignende i områderne

Virksomheder med stort varmeforbrug eller produktion af overskudsvarme

19. Virksomheder med stort varmeforbrug skal etableres, hvor der kan udnyttes varme fra en større central varmeproduktion via et fjernvarmenet. Der er dog mulighed for anden

- placering, hvis virksomheden bruger overskudsvarme fra egen eller en nabovirksomheds produktion eller ikke-fossile brændsler
20. Særligt varmeproducerende virksomheder skal som hovedregel etableres, hvor der er eller kan etableres fjernvarmenet, der kan aftage overskudsvarmen eller hvor overskudsvarmen kan udnyttes af nabovirksomheder

Forurenende fritidsaktiviteter

21. Udlægges der arealer til skydebaner, motorbaner og andre særligt støjende eller forurenende fritidsanlæg, skal det fortrinsvis ske ved placering i tilknytning til eksisterende anlæg.
22. Der skal som udgangspunkt udlægges støjkonsekvenszone omkring områder udlagt til motorsportsbaner o. l. på 1000 m. Ved konkrete projekter om placering af støjfølsom anvendelse indenfor 1000 meter af et af disse anlæg, skal den præcise støjkonsekvenszone fastlægges i hvert enkelt tilfælde. Inden for denne støjkonsekvenszone må der som udgangspunkt ikke etableres støjfølsomme aktiviteter og anvendelser
23. Der skal udlægges vejledende støjkonsekvenszone omkring skydebaner. Ved konkrete projekter om placering af støjfølsom anvendelse inden for den vejledende konsekvenszone af en skydebane, skal den præcise støjkonsekvenszone fastlægges i hvert enkelt tilfælde. Inden for denne støjkonsekvenszone må der som udgangspunkt ikke etableres støjfølsomme aktiviteter og anvendelser

Redegørelse

Ved fastlæggelse af anvendelsen af planlagte arealer og placeringen af konkrete virksomheder, herunder produktions-, transport-, logistikvirksomheder, sikres det:

- at der udlægges passende arealer til erhverv og industri
- at virksomheder ikke begrænses af forureningsfølsom anvendelse af naboer
- at forureningsfølsom anvendelse ikke belastes
- at nabokonflikter undgås

Dette sker både ved udlæg af nye erhvervsområder og ved lokalisering af nye virksomheder, støjende fritidsaktiviteter samt ved udvidelse af eksisterende virksomheder og støjende fritidsaktiviteter i allerede planlagte områder.

Miljøklasser bruges som et redskab ved fastlæggelse af anvendelse af planlagte erhvervsarealer. I rammerne for lokalplanlægning for erhvervsområder er det angivet, hvilke miljøklasser det enkelte område er omfattet af.

Miljøklassificering foretages på grundlag af Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning (Miljøministeriet 2002). Der er opstillet 7 miljøklasser. Til hver klasse er der tilknyttet en anbefalet minimumsafstand til forureningsfølsom arealanvendelse. Disse anbefalede afstande kan anvendes i planlægningsituationer.

Klassificeringen er fastsat med henblik på at minimere gener fra især støj og diffuse, ufarlige udslip af forurening såsom støv og lugt. Uheld som brand og eksplosion er dog ikke inddraget.

Klassificeringen gælder for en typisk virksomhed i branchen og en virksomhed kan, efter en konkret vurdering af de miljømæssige forhold, flytte til en anden miljøklasse. I vurderingen indgår ud over støj og lugt blandt andet driftstiden, trafik og eventuelle udendørsaktiviteter.

Alle virksomheder skal, når de er placeret og i drift, som udgangspunkt, overholde kravene i Miljøstyrelsens vejledninger. Med en placering, der svarer til klasseinddelingen, skulle hverken støj eller lugt normalt være et stort problem.

Opdelingen i klasser har ingen umiddelbare konsekvenser for aktuel lovlig anvendelse af virksomhederne. Ved ændret anvendelse kan virksomhederne forvente øgede omkostninger på grund af miljøkrav, hvis afstanden til forureningsfølsom anvendelse er mindre end den minimumsafstand, der svarer til deres miljøklasse.

Miljøklasser		
Miljøklasse	Anbefalet minimums afstand til miljøfølsom anvendelse	Bemærkninger
Klasse 1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer, liberalt erhverv og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
Klasse 2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre indendørs værksteder. Kan indplaceres i boligområder.
Klasse 3	50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder, med aktiviteter i dagtimerne (bygningstømrer og -snedker, mindre smedeværksteder), tekstilvirksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal, grillbar).
Klasse 4	100 m	Mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditons- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autoværksted.
Klasse 5	150 m	Mere belastende produktionsvirksomheder, såsom maskinfabrikker, møbelfabrikker, betonvarefabrikker, industrilakering og diskoteker.
Klasse 6	300 m	Disse virksomheder kan belaste omgivelserne i betydelig grad. De bør placeres i større industriområder, så der kan blive en betydelig afstand til følsomme naboområder. Kan med fordel placeres i industriområder med særlige beliggenhedskrav. I klassen ligger

		slagterier, savværker, jern- og metalstøberier, affaldsforbrændingsanlæg.
Klasse 7	500 m	Denne klasse giver anledning til omfattende belastning af omgivelserne og stiller normalt krav om særlig beliggenhed. De bør ligge i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller eventuelt i midten af store industriområder. Her kan være tale om for eksempel kraftvarmeværker, bilophug med skrotsaks og biogasanlæg.

Med hensyn til indplacering af den enkelte virksomhedstype (inkl. motorsports, knallert- og skydebaner og øvelsesområder) henvises til Håndbog om Miljø og Planlægning (November 2004).

Bolig i erhvervsområde samt blandet bolig og erhverv

I industriområder, herunder til produktions-, transport-, logistikvirksomheder, hvor det ved ældre byplanvedtægter og lokalplaner er tilladt at indrette bolig i forbindelse med virksomhed (portnerbolig), skærpes støjkravene til virksomhederne i området ikke. De støjvilkår, der er gældende for industriområdet, må accepteres, så længe boligen anvendes som portnerbolig. Der gives ikke mulighed for at lade portnerboliger overgå til almindelig bolig, der vil betyde en skærpelse af støjkravene for nærliggende virksomheder.

I områder med blandet bolig og erhverv, vil det være muligt at etablere virksomheder fra klasse 1 og 2 og i nogle tilfælde også klasse 3. Konsekvenserne er, at boligerne må tåle lidt mere støj end i rene boligområder og at en erhvervsbygning ikke kan sælges/bruges til mere forurenende anvendelser.

Produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder med særlige beliggenhedskrav (inkl. risikovirksomheder)

Kommunen skal udpege tilstrækkelige arealer til produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder med særlige krav til beliggenheden, hvor virksomhederne kan lokaliseres uden konflikter til miljøfølsom anvendelse, vand-, natur- og grundvandsinteresser og hvor behov for megen godstransport kan tilgodeses. Ved produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder fastlægges en konkret konsekvenszone, hvor der ikke må opføres boliger eller anden forureningsfølsom bebyggelse eller anlæg, bortset fra bebyggelse, der er nødvendig for landbruget. Ved de produktions-, transport-, logistikvirksomheder og virksomheder, hvor der ikke fastlægges en konkret konsekvenszone, fastlægges en generel zone på 500 m. Dette skal sikre anden planlægning kun kan foretages i dialog med virksomheden, så det sikres, at virksomhedens udviklingsmuligheder ikke indskrænkes af anden planlægning.

Ved virksomheder med særlige beliggenhedskrav forstås blandt andet:

- Virksomheder omfattet af risikobekendtgørelsen
- Virksomheder, der kan påføre naboer store gener, som for eksempel cementfabrikker, slagterier, oparbejdning eller destruktion af affald, kemikalier og lignende, metalstøberier, medicinalvare- og bioteknisk virksomhed samt renseanlæg
- Virksomheder, der har stort vandforbrug

- Virksomheder med megen tung godstransport samt transportcentre