

## BILAG 8

### SÆRLIGE FORHOLD VEDR. BYGGEGRUNDE HVIDKILDE ERHVERVSPARK

#### 1. Byggemodningens stade pr. 29. november 2023

Alle asfalterede veje er færdigbyggede og åben for almindelig trafik.

Alle arbejder der berører selve byggefeltene er afsluttede, undtagen de specifikke forhold nævnt nedfor for en enkelte parcel.

Arbejderne i de grønne områder er pr. 29. november 2023 ikke afsluttede. Der mangler bl.a. at færdiganlægge stier og grøfter samt at udføre beplantning og græssåning i de grønne områder. Disse arbejder forventes at være afsluttede i løbet af foråret/sommeren 2024.

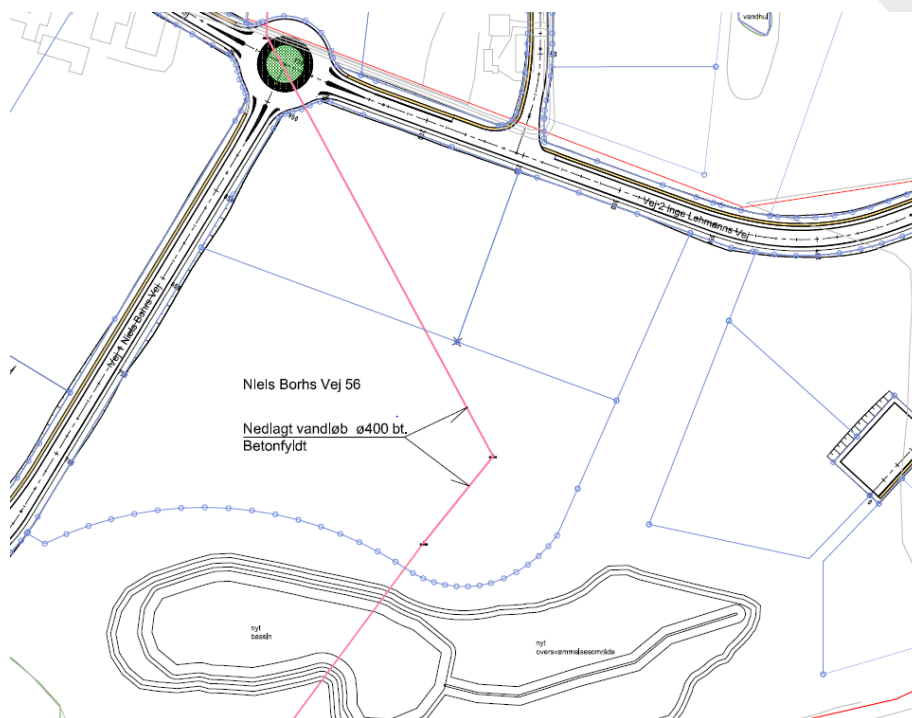
De manglende arbejder vil ikke berøre byggefeltene og adgangsvejene hertil.

#### 2. Forhold vedrørende de enkelte parceller man som køber skal være opmærksom på

##### Etape 1:

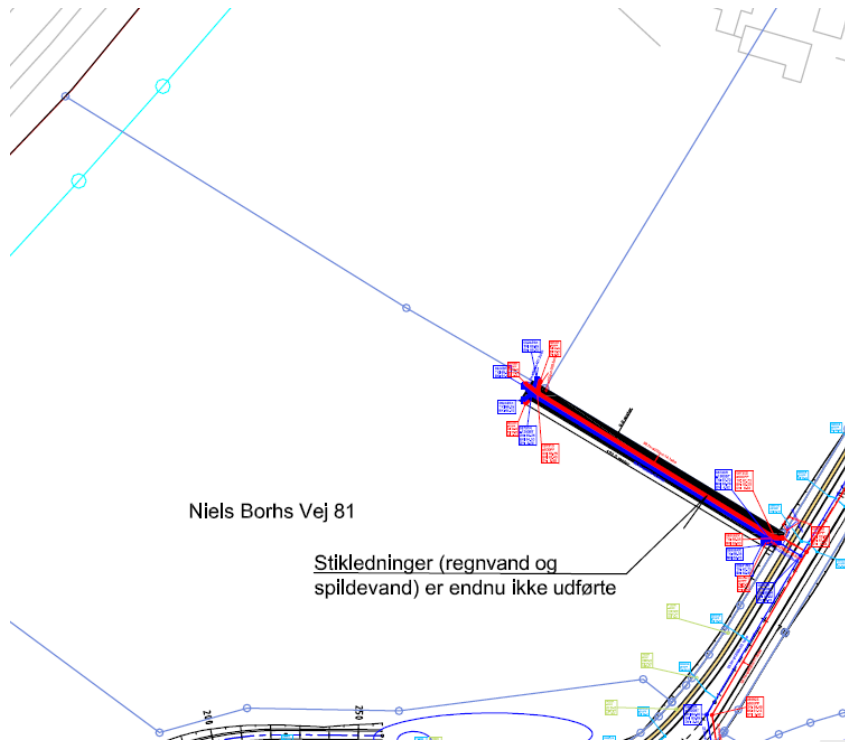
##### Niels Bohrs Vej 56

- Der har været et rørlagt vandløb ført hen over parcellen som angivet nedenfor. Det vandløb er nedlagt ifm. byggemodning af området. Rørføringen fjernes og udgravningen efterfyldes med friktionssand.



## Niels Bohrs Vej 81

- Spildevands- og regnvandsstikledninger til Inge Lehmanns Vej 9 og Niels Bohrs Vej 81 er ikke udført endnu. Disse vil skulle placeres på Niels Bohrs Vej 81 som angivet nedenfor.

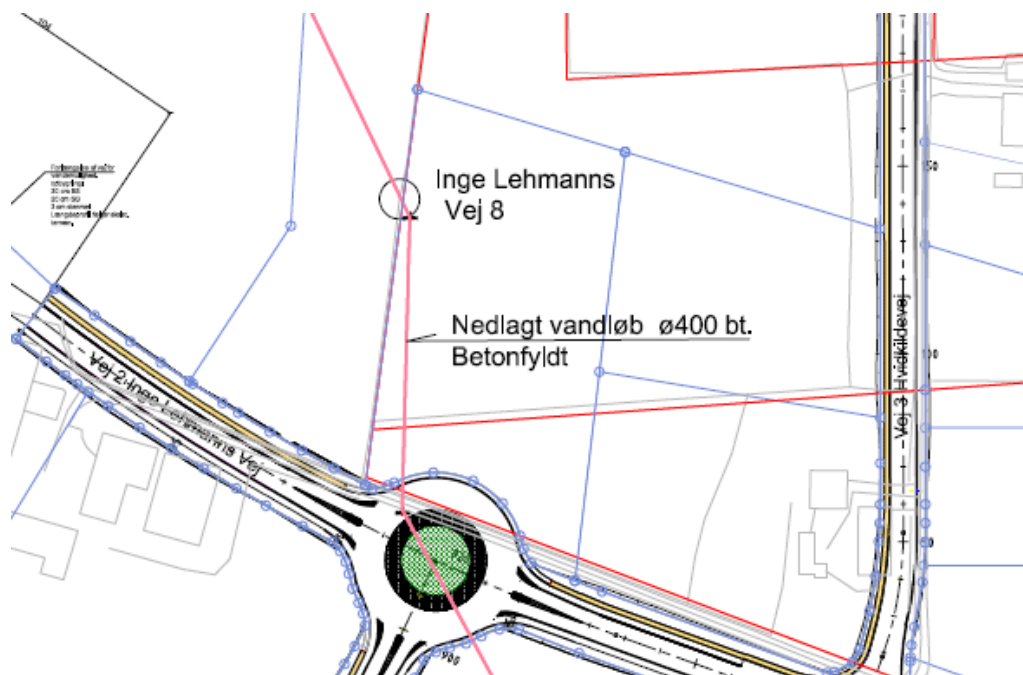


- Vejdirektoratet påtænker at opsætte 7 m højt støjhegn langs motorvejen, se mere på bilag 7 på etape 1. Der er til etablering af hegn et eksproprieret 150 m<sup>2</sup> af denne grund (arealet mellem den røde og den sorte skellinje på kortet nedenfor), og yderligere eksproprieret brug af en del af grunden til arbejdsareal. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Grundsalg.



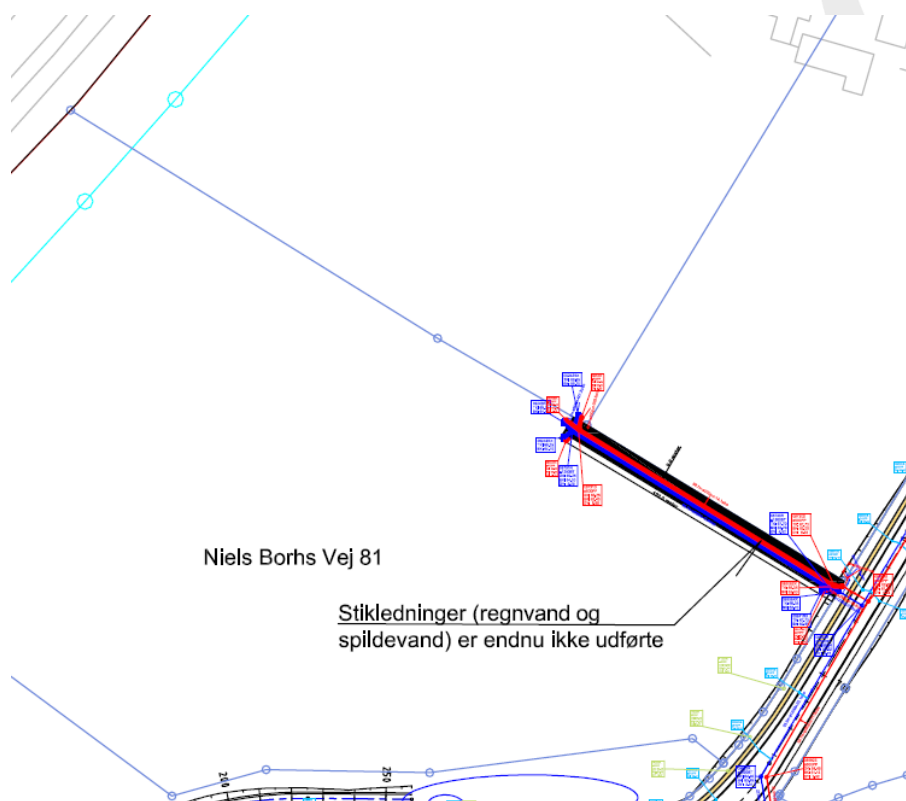
### Inge Lehmanns Vej 8

- Der er et betonfyldt, nedlagt rørlagt vandløb tæt ved vestlige matrikelskel. Det nedlagte vandløb er markeret med pink på kortet nedenfor.

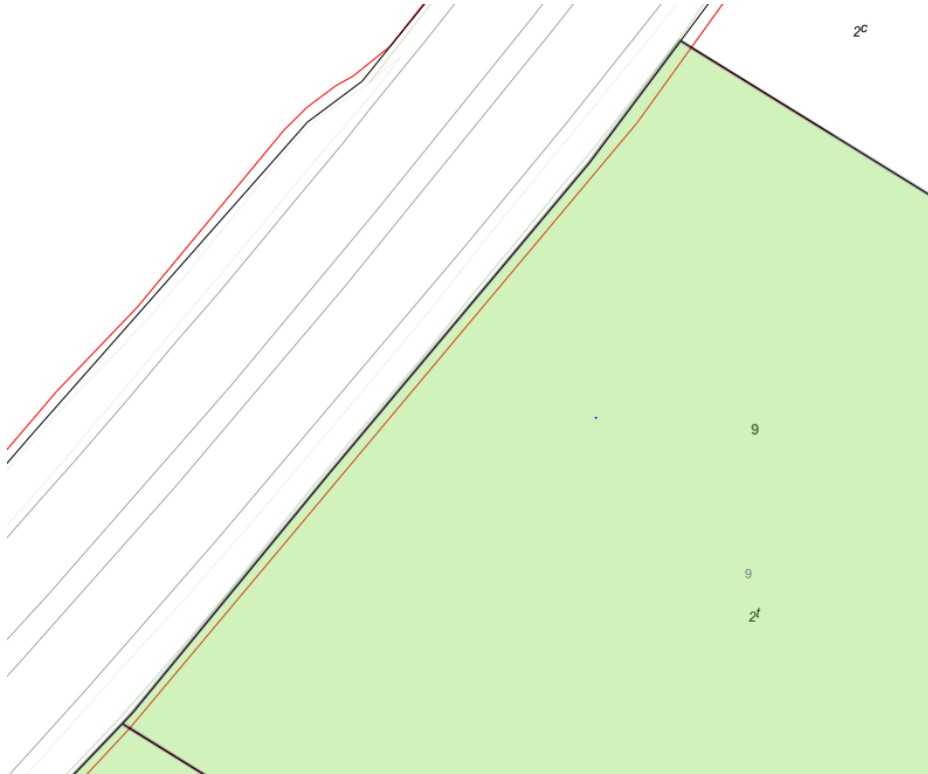


### Inge Lehmanns Vej 9

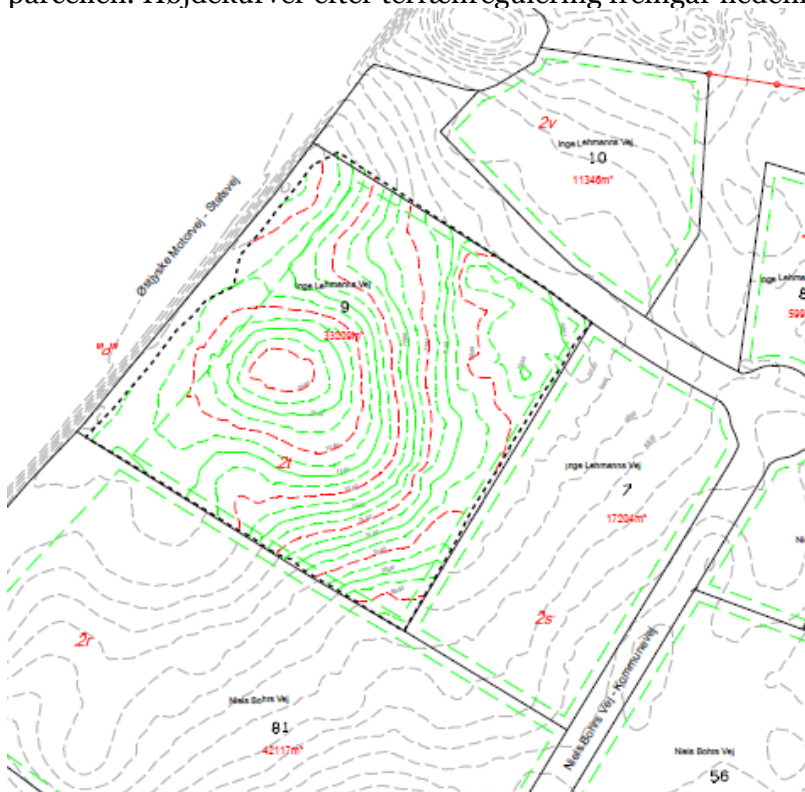
- Spildevands- og regnvandstikledninger til Inge Lehmanns Vej 9 og Niels Bohrs Vej 81 er ikke udført endnu. Disse vil skulle placeres på Niels Bohrs Vej 81 som angivet nedenfor.



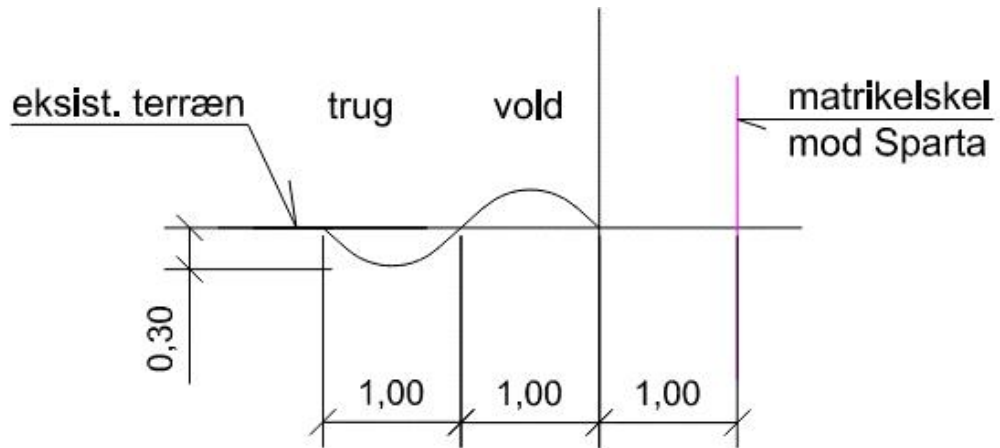
- Vejdirektoratet påtænker at opsætte 7 m højt støjhegn langs motorvejen, se bilag 7. Der er til etablering af hegnet eksproprieret 470 m<sup>2</sup> af denne grund (arealet mellem den røde og den sorte skellinje på kortet nedenfor), og yderligere eksproprieret brug af en del af grunden til arbejdsareal. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Grundsalg.



- Der er fjernet bygningsrester og udført opfyldning/terrænregulering med råjord på parcellen. Højdekurver efter terrænregulering fremgår nedenfor.



- Der er ved grundens østlige skel etableret en grøft til håndtering af regnvand. Denne grøft skal forventes bevaret. Grøften er nærmere beskrevet nedenfor.



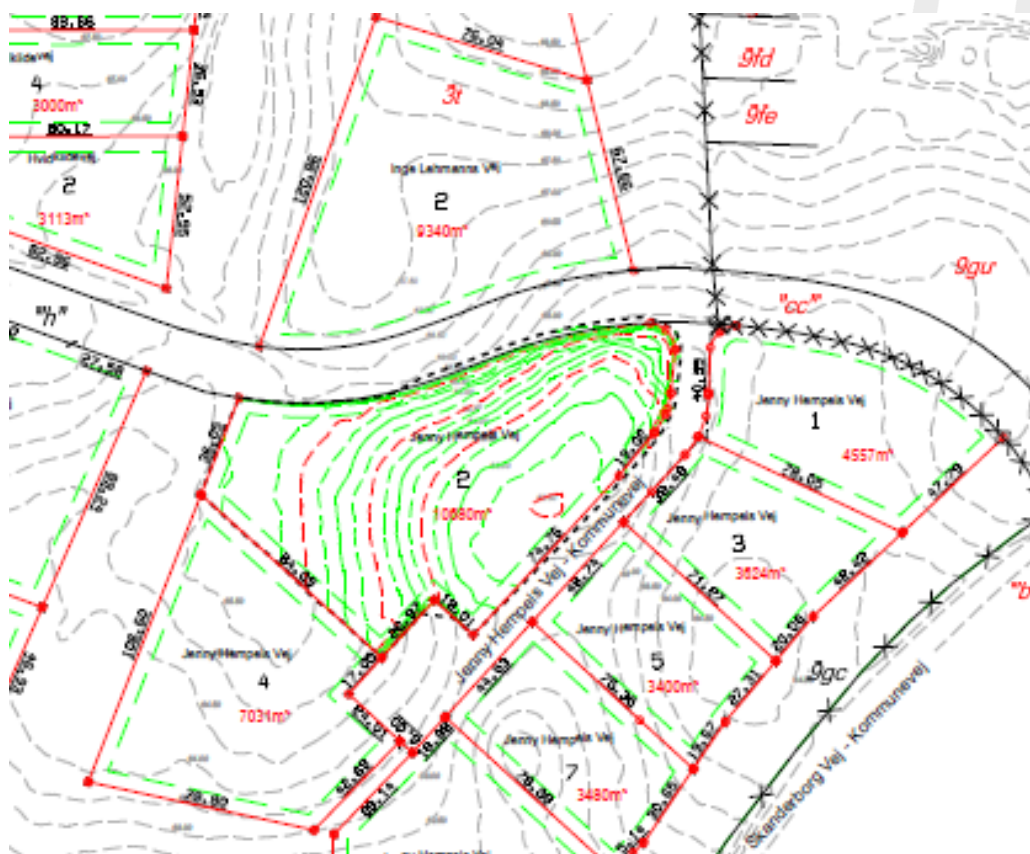
## Etape 2:

### Jenny Hempels Vej 1

- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

### Jenny Hempels Vej 2

- Der er udført opfyldning/terrænregulering på parcellen. Nye højdekurver efter terrænregulering fremgår nedenfor.



- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

### Jenny Hempels Vej 3

- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

#### **Jenny Hempels Vej 4**

- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

#### **Jenny Hempels Vej 5**

- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

#### **Jenny Hempels Vej 7**

- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

#### **Jenny Hempels Vej 9**

- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

#### **Inge Lehmanns Vej 2**

- Der er etableret et bakkelandskab på denne grund, der vil blive fjernet inden overtagelsen. Grunden vil således blive bragt tilbage til oprindeligt terræn.
- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

#### **Hvidkildevej 8**

- Der er etableret et bakkelandskab på denne grund, der vil blive fjernet inden overtagelsen. Grunden vil således blive bragt tilbage til oprindeligt terræn.
- Denne grund er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Der vil derfor skulle søges dispensation fra skovbyggelinjen ifm. byggeansøgningen. Der vil forventeligt kunne gives dispensationen til byggeri iht. lokalplanens bestemmelser. Der må dog forventes en længere sagsbehandlingstid for byggeansøgningen, hvor der forventeligt vil gå ca. 3 mdr. fra kommunens modtagelse af ansøgningen til udstedelse af byggetilladelse.

### **3. Planforhold**

#### **Anvendelse, butiksstørrelser mv.**

**Delområde A** kan alene anvendes til erhvervsbebyggelse i miljøklasse 3-5, herunder større transportrelaterede virksomheder. Der må etableres mindre grundvandstruende

virksomheder (grundvandsliste 1) og potentielt grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 2).

**Delområde B** kan alene anvendes til erhvervsbebyggelse i miljøklasse 2-4, herunder produktionsvirksomheder. Der må ikke indrettes risikobetonede virksomheder eller anlæg, jf. risikobekendtgørelsen eller virksomheder der medfører væsentlige støv eller lugt emission (forurening). Der må etableres mindre grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 1) og potentielt grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 2).

I tilknytning til de enkelte virksomheder i delområdet kan der etableres mindre butikker til salg af virksomhedernes egne produkter. Den enkelte butik må ikke være større end hvad der er rimeligt i forhold til de produkter, som den enkelte virksomhed producerer.

**Delområdet C** kan alene anvendes til kontor- og butikksformål i miljøklasse 1-3. Inden for området må indrettes butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsredskaber, tømmer, byggematerialer og møbler. Der kan på matr.nr. 7n, Bjertrup by, Hørning, etableres restauration og anden servicevirksomhed samt tilhørende lager. Der må ikke ske udendørs servering i forbindelse med områdets anvendelse til restauration eller anden servicevirksomhed. Der må ikke indrettes klubfaciliteter, herunder motorcykelklubhus på ejendommen.

Der må indrettes større udvalgswarebutikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til motorkøretøjer og boligtilbehør o. lign. butikker. Inden for området kan også placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel inden for nævnte varesortimenter.

Der må ikke indrettes dagligvarebutikker.

Der må etableres mindre grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 1). Der må max. opføres 7.500 m<sup>2</sup> til større udvalgswarebutikker og herunder butikker til pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik må ikke opføres med et bruttoetageareal på under 800 m<sup>2</sup> eller et bruttoetageareal på over 2.000 m<sup>2</sup>.

## **Terræn**

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 1,5 m i forhold til det byggemodnede terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Det færdige terræn må ikke have en hældning på mere end 1:5. Undtaget herfra er haveanlæg o.l. omkring f.eks. indgange og ramper.

Hvis det er nødvendigt at terrænregulere ud over +/- 1,5 m skal der søges om dispensation ved Skanderborg Kommune, byggesagsafdelingen.

På bilag 3e er vist eksempel på, hvordan der kan terrænreguleres forud for byggearbejdet, og hvor det er nødvendigt at overskride den tilladte terrænregulering; dvs. omfanget af nødvendige dispensationsansøgninger.

På de enkelte grunde kan der etableres støjvolde til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Støjvolde må etableres i en højde på op til 6 m og anlægges med en maksimal hældning på 1:2. Ved etablering af støjvolde skal der sikres afstand til nærliggende diger.