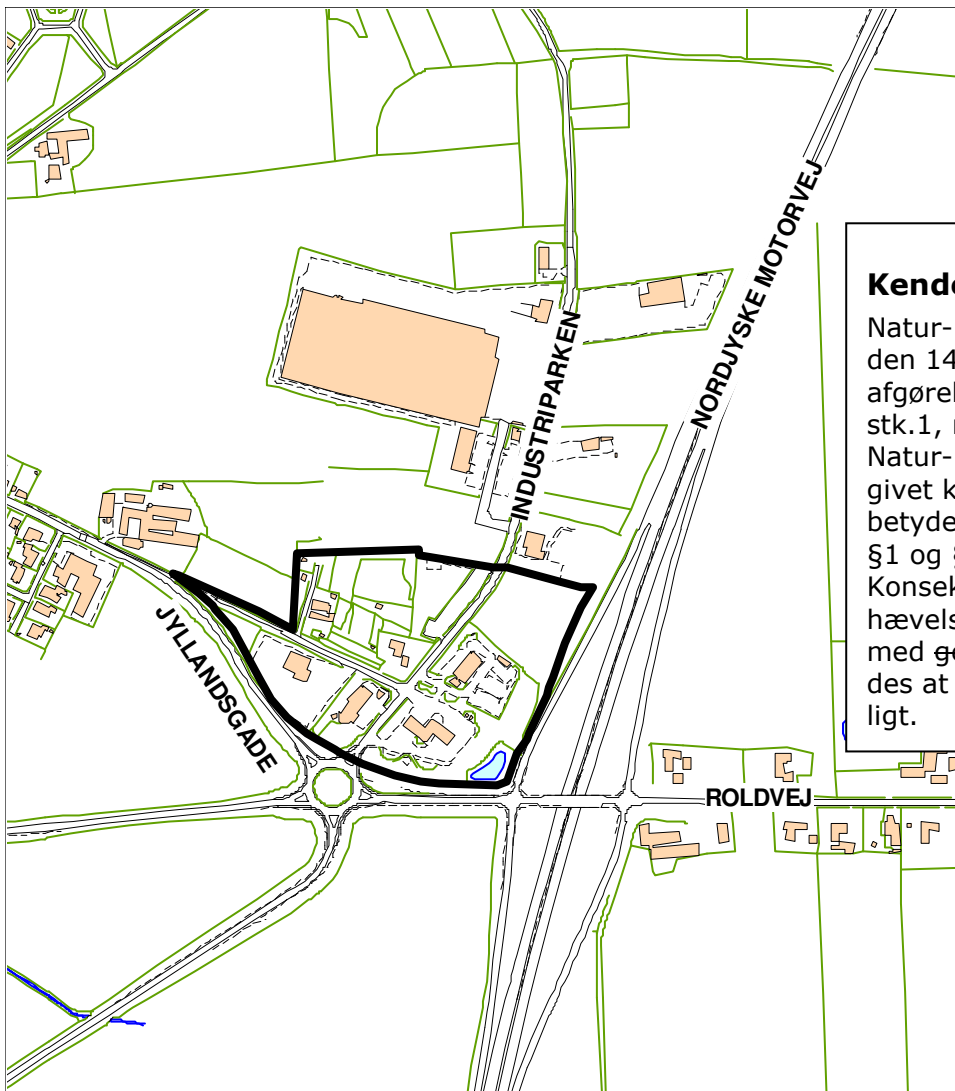


LOKALPLAN 246

ERHVERVSOMRÅDE, HAVERSLEV

Industriparken



Kendelse:

Natur- og Miljøklagenævnet har den 14. december 2011 truffet afgørelse efter planlovens § 58 stk.1, nr.4.

Natur- og Miljøklagenævnet har givet klageren medhold, hvilket betyder en delvis ophævelse af §1 og §10.

Konsekvenserne af denne ophævelse er rettet i lokalplanen med gennemstreget skrift, således at rettelsen fremstår tydeligt.

REBILD KOMMUNE

HOBROVEJ 88 - 9530 STØVRING - 9988 9988

raadhus@rebild.dk - www.rebild.dk

Om lokalplaner.....	3
1. Redegørelse	
Indledning.....	4
Lokalplanområdet.....	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold.....	5
Lokalplanrådets omgivelser.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning m.m.....	6
Kommuneplanen.....	6
Lokalplaner.....	7
By- og landzoneforhold.....	7
Vandforsyning.....	7
Grundvandsforhold.....	7
Varmeforhold.....	7
Spildevandsforhold.....	7
Forureningsforhold: Støj, støv og lugt.....	7
Trafikale forhold.....	9
Naturbeskyttelsesforhold.....	9
Jordforurening.....	9
Museumsloven.....	10
Miljøvurdering.....	10
2. Lokalplanbestemmelser	
§1 Lokalplans formål.....	13
§2 Område og zonestatus.....	13
§3 Områdets anvendelse.....	13
§4 Udstykninger.....	14
§5 Veje, stier og parkering.....	14
§6 Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
§8 Ubebyggede arealer.....	15
§9 Tekniske anlæg.....	16
§10 Ophævelse af lokalplan og servitutter.....	16
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse og anlæg.....	16
§12 Lokalplanens retsvirkninger.....	16
Vedtagelsespåtegning.....	17

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet og matrikulær oversigt
 Kortbilag 2 – Eksisterende situation og anvendelse
 Kortbilag 3 – Eksisterende virksomheders miljøklasser

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er Bekendtgørelse af "Lov om planlægning" (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. sept. 2009). Ifølge denne lov har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder - herunder større nedrivninger - sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplaner i mindst 8 uger, således der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen vedtages af Byrådet.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes indenfor rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et kommuneplan-tillæg til denne.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsesbestemmelse.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan, jfr. Planlovens § 58, påklages til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nkn@nkn.dk. Skønnede forhold kan ikke påklages. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter modtagelsen af afgørelsen/inden 4 uger fra datoen for denne lokalplans offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af en klage sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af
REBILD KOMMUNE
TEKNIK- og MILJØ

1. Redegørelse

Indledning

Mellem Haverslev og Motorvejen ligger et erhvervsområde, der indenfor de seneste år er vokset sig større og større og som så småt er ved at ændre karakter. Oprindeligt var området udlagt til industri, håndværksvirksomheder og servicefunktioner i forhold til motorvejen, men i dag fylder servicefunktioner mere end industri.

I år 2007 var der 3 grundkøbere, der ønskede at etablere forskellige variationer af bilhandel, hvilket ikke var i overensstemmelse med de daværende lokalplaner og derfor udarbejdedes lokalplan nr. 208 for at udvide detailhandelsbestemmelserne i området.

Efterfølgende er kommuneplanens detailhandelsbestemmelser udvidet indenfor rammeområde C241 (området nærmest rundkørslen), hvor kommuneplanrammen nu åbner mulighed for butikker på op til 3000m² for særligt pladskrævende varegrupper. De øgede muligheder skal fremgå af en lokalplan for kunne realiseres. Derfor udarbejdes nærværende lokalplan for den del der ændres.

Herudover har en privat aktør ønsket at etablere fastfood-restauranter og et større bilhus på adressen Industriparken 6. Ved Haverslev findes der ikke tilsvarende grunde i nærhed af rundkørslen med en så god synlighed fra motorvejen – på trods af afstandskrav og skilteregulativ. På denne ejendom er der imidlertid tinglyst en tilstandsservitut, der forbyder etableringen af konkurrerende virksomhed i forhold til McDonald, som ligger på naboejendommen.

Rebild Byrådet har med vedtagelsen af nærværende lokalplanforslag besluttet, at der i lokalplanområdet skal være mulighed for at etablere detailhandelsbutikker til større pladskrævende varegrupper og yderligere fastfoodrestauranter, idet flere butikker og restauranter udover Grillbaren, McDonald og Shell-servicestationen, vil styrke det aktuelle område til glæde og gavn for hele Haverslev-området.

En sådant betydelig synergi og styrkelse af området skønner Rebild Kommune er tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse for at udarbejde nærværende lokalplan.

På ejendommen Industriparken 6 er der tinglyst 2 servitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplans formål, hvorfor Rebild Kommune ønsker de servitutmæssige forhold bragt til ophør. Grundet uforenelighed bortfalder servituttene helt eller delvist jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 16.

Derved bliver Haverslev by og erhvervsområdet som helhed mere attraktivt jf. Kommuneplanen hæfte 5, Haverslev, side 8 øverst: "Det er målet, at udbygningen med mere erhverv i Haverslev, vil medføre større efterspørgsel efter boliger og byggegrunde i byen, og dermed have positiv afsmittende effekt på byens samlede udvikling."

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består i dag af et næsten helt udbygget erhvervsområde, hvor der i tidens løb er givet tilladelse til en McDonald's, en Shell servicestation, et motel/selskabslokaler/gave-butik, en stor antenne-mast og bilsalg med bilvask. Desuden er der to boliger fra før erhvervsområdet blev udlagt.

Området fremstår i dag en smule rodet og uoverskueligt. Med nærværende lokalplan ønskes en harmonisering af retningslinjerne i området og at få ryddet op i og reducere skiltningen.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Haverslev, som ligger meget centralt i Himmerland, er en af de byer, som Rebild Kommune forventer har et potentiale for byudvikling. Haverslev ligger meget tæt på en afkørsel fra Motorvejen - både bolig- og erhvervsområderne i Haverslev er i vækst. Det er hensigten at åbne området op for lettere erhverv, detailhandel med butikker med særligt pladskrævende varegrupper og fastfoodrestauranter.

Nyere undersøgelser viser, at en stor del af de seneste års nybyggeri i Danmark i høj grad lægges ved de danske motorveje både for at øge virksomhedernes synlighed og tilgængelighed, men også for privatpersoner, som kører langt i forbindelse med sit job, kan have glæde af at bo i byer tæt på motorvejen.

Det er kommunernes pligt at sikre, at byggeriet sker i forbindelse med allerede eksisterende byområder, at byggeriet sker efter en samlet planlægning, hvor man ikke blot sælger facadegrunde samt at virksomhedernes aktiviteter og udseende reguleres.

Rebild Kommune har overtaget kompetencen for reguleringen af detailhandel ved indarbejdelsen af de gældende detailhandels regler i kommuneplanens hæfte 13 for Detailhandel. Nærværende lokalplan undlader at åbne op for detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer. Der åbnes op dog op for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Hittidig lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende mellem Haverslev by mod vest, med Motorvejen mod øst og åbent land mod syd. Mod nord ligger et erhvervsområde med "tungere" erhverv end nærværende lokalplanområde. Mod vest er der god vejforbindelse til Aars som fortsætter mod nord til Hanherred og Thy.

Lokalplanområdet ligger højt i terrænet og antennemasten i området kan - især fra syd - ses langt væk fra.

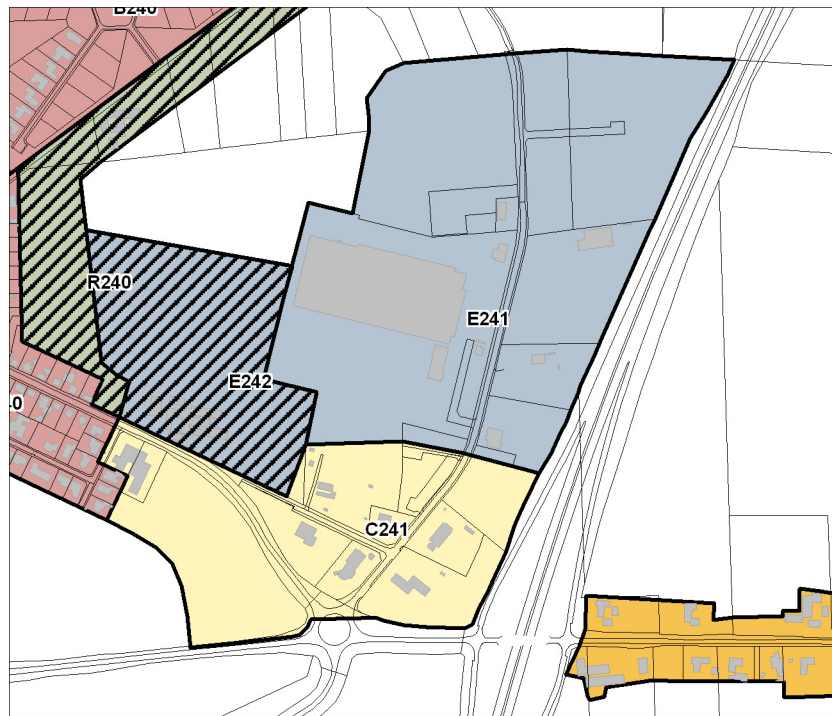
Umiddelbart øst for motorvejen ligger kulturmiljøet Ladelund og Nørlund Slot. Længere mod øst kommer Nørlund og Rold Skove, som lukker sig omkring vejen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning m.m.

Kommuneplanen

I oktober 2009 har Rebild Kommune revideret kommuneplanen med en fuld revision inkl. detailhandelsbestemmelserne i hæfte 13. Nærværende lokalplan ligger i centerområde C241, hvor der kan etableres butikker til såvel dagligvarer, udvalgsvarer og større pladskrævende varegrupper. Se kort over kommuneplanens rammeområder.

Særligt pladskrævende varegrupper er varegrupper som i sig selv er store, så som f.eks. biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggemateriale, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Jf. planloven.



Kort over kommuneplanrammerne i centerområdet.

Kommuneplan 2009 (hæfte 5, Haverslev) fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen indenfor rammeområde **C.241**:

Områdebetegnelse	C241
Anvendelse	Centerområde.
Beskrivelse	Butikker, liberale erhverv samt mindre ikke generende virksomheder i tilknytning til butikker, helårsbeboelse samt offentlige formål.
Max. bebyggelsesprocent	50%
Max. højde	8,5m bortset fra enkelte bygningsdele, hvis særlige forhold taler for dette
Zonestatus	Byzone
Udendørs opholdsarealer	10%
Detailhandel	Butikker for dagligvarer må højst være 3500 m ² og for udvalgsvarer højst 2000 m ² . For særligt pladskrævende: 3000m ²

Særlige forhold Der skal etableres slørende beplantningsbælte mellem C241 og Roldvej.

Lokalplaner

Denne lokalplan erstatter delvist lokalplan nr. 208. Skiltning i området skal, som hidtil, overholde reglerne fastsat i "Retningslinjer for skiltning og reklamering i industriområdet i Haverslev".

By- og landzoneforhold

Lokalplanområdet er og vil fortsat være beliggende i byzone.

Vandforsyning

Erhvervsområdet forsynes med drikkevand fra Haverslev Vandværk.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, som det er fastlagt i Regionplan 2005. Området ligger uden for indvindingsoplandet til Haverslev Vandværk.

I områder med drikkevandsinteresser skal grundvandsressourcen sikres gennem en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder.

Der er derfor vigtigt, at vej- og parkeringsarealer befæstes med fast belægning, så regnvandet herfra kan opsamles og ledes til regnvandssystemet.

Varmeforhold

Erhvervsområdet er forsynet med Naturgas, hvortil der er tilslutningspligt.

Spildevandsforhold

Erhvervsområdet er omfattet af spildevandsplanen for Rebild Kommune, hvor al spildevand skal ledes til Haverslev Rensningsanlæg via offentlig kloak.

Regnvand skal ligeledes ledes til offentlig kloak, som leder vandet til regnvandsbassinet, hvorefter det ledes til recipienterne Overvad Bæk og Sønderup å.

Forureningsforhold: Støj, støv og lugt

Forurening fra virksomhederne i området reguleres via Rebild Kommunes miljøtilsyn jf. miljøbeskyttelsesloven og for de virksomheder, hvor der kræves en miljøgodkendelse af vilkårene i denne miljøgodkendelse..

I lokalplanområdet kan virksomheder, der efter en miljøkonsekvensvurdering kan placeres i miljøklasse 1 – 4, etablere sig. I erhvervsområdet nord for kan virksomheder med miljøklasse 2 - 6 placere sig. Ved at op-

dele området med forskellige miljøklasser forsøges at forebygge placering af virksomheder, som kan give gener til eksisterende virksomheder og at de miljømæssige rammer for virksomhedens drift er relativt klare.

Den konkrete placering i forhold til boliger vil afhænge af virksomhedens miljøklassificering, f.eks. vil en virksomhed med en miljøklassificering 2 kunne placeres i en afstand af 20 meter fra boliger, hvorimod en virksomhed med en miljøklassificering 3 skal placeres i en afstand af 50 meter fra boliger. Der henvises til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøstyrelsen i 1992/2004. Uddrag fra håndbogen:

I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders lokalisering, opereres der i metoden med 7 klasser:

Klasse 1 omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og små virksomheder med butik.

Klasse 2 virksomheder giver anledning til ganske ubetydelige påvirkning af de nærmeste omgivelser og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3 omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder evt. i randzonen, hvis området er zonet, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboer. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlig produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlige industriområder. Klassen rummer bl.a. visse levedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlede virksomheder, herunder autolakkerier.

Klasse 5 rummer mere belastende produktionsvirksomheder/fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6 indeholder en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7 omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller evt. i midten af store industriområder, hvor den fornødne afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Desuden kan placering i særlige tilfælde ske i landzone på baggrund af en nærmere planlægning (evt. en VVM-vurdering). Klassen omfatter medicinal- og pesticidproduktion og kraftværker.

Til hver klasse knytter der sig en anbefalet minimumsbeskyttelsesafstand til forureningsfølsomme arealanvendelse, som kan anvendes i planlægningsituationen (zoning og konsekvensområder).

Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men der er tale om, at hvis afstanden er kortere end den angivne, må det ske ud fra oplysninger om de faktiske forureningsforhold.

Minimumsafstandene er:

Klasse 1	0 meter (i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter (-)
Klasse 3	50 meter (-)

Klasse 4	100 meter (-)
Klasse 5	150 meter (-)
Klasse 6	300 meter (-)
Klasse 7	500 meter (-)

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har vejadgang via den 5-benede rundkørsel mellem

- Motorvejsafkørslen/ Roldvej (E45),
- Hvidkildevej (mod Nørager),
- Roldvej (mod Aars, rute 535),
- Jyllandsgade (Haverslev by) og
- Industriparken (nærværende lokalplanområde).

Indenfor lokalplanområdet har en grund tidligere været benyttet til parkering af biler og lastbiler. Denne grund er nu solgt til anden anvendelse, der er derfor planlagt etablering af en ny pendler-p-plads ved Jyllandsgade/ Roldvej dvs. lige udenfor nærværende lokalplanområde..

Naturbeskyttelsesforhold

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Jordforurening

Matr. nr. 7cr Haverslev By, Haverslev er i henhold til jordforureningsloven kortlagt på vidensniveau V1.

I tilfælde af, at anvendelsen af de kortlagte arealer ændres til anvendelse af bolig, børneinstitution, legeplads samt rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihaver, sommerhusgrund eller institution eller hvis området er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser eller i et indvindingsopland for et alment vandforsyningsvandværk kræves en ansøgning om §8 tilladelse, dette er gælden for alt bygge- og anlægsarbejde.

Rebild kommune har på de øvrige matrikler i området ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller at der har været aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Områdeklassificering

Den 1. januar 2008 er jordforureningsloven ændret, således at byzone, jf. planlovens § 34 klassificeres som et område, der kan være lettere forurenede.

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område indenfor byzone ikke er lettere forurenede, skal kommunen gennem et regulativ undtage området fra klassificeringen. Dette er på nuværende tidspunkt pr. 1. juli 2010 ikke sket for lokalplanområdet.

I tilfælde af at der skal flyttes jord fra en ejendom indenfor byzone, skal dette anmeldes til Rebild Kommune. Anmeldeskema samt mere viden om emnet kan findes på kommunens hjemmeside.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, fx knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Aalborg Historiske Museum.

Miljøvurdering

Jævnfør Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 936 af 24. september 2009, § 4 stk. 1 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 3 stk. 1.

Denne vurdering bygger på nedenstående screening:

Parameter	Energiforbrug	Trafikbelastning	Kulturarv	Biologisk mangfoldighed	Befolkningen/sundhed	Miljø/støj
Geografisk-niveau						
Lokalt niveau	☺	☺	☺	☺	☺	☺
Regionalt niveau	☺	☺	☺	☺	☺	☺

Da lokalplanen erstatter en eksisterende lokalplan vurderes den nye lokalplan ikke at få væsentligt ændrede konsekvenser for området, men nedenfor er anført de mest relevante aspekter.

Energiforbrug:

Erhvervsvirksomhederne skal forsynes og opvarmes med Naturgas uanset, hvor det etableres, hvorfor energiforbruget afhænger af bygningernes isolering, energirigtige indretning og anvendelse.

Trafikbelastning:

Den motorvejsnære placering af erhverv ved Haverslev vil medføre en øget trafikbelastning lokalt, idet der ikke er et tilstrækkeligt arbejdskraft- og kundegrundlag indenfor erhvervsområdets nærmiljø.

I dagens Danmark arbejder man dog sjældent i sit nærmiljø. Derfor kan man spørge sig selv om en placering ved Haverslev skaber mere trafik end en placering ved Aalborg, Støvring eller Hobro. Det afhænger naturligvis af hvilke erhverv, der er tale om. Enkelte virksomheder retter sig f.eks. direkte imod at servicere trafikanterne, der kører på motorvejen.

Motorvejen har udviklet sig til at være en af de væsentligste transportkorridorer i Danmark. Derfor vil placeringens trafikale konsekvenser hovedsageligt belaste det overordnede vejnet, såsom motorveje og andre overordnede veje, og placeringen forventes derfor ikke at resultere i flere trafikuheld. Tilsvarende vil Haverslev by blive forskånet for trafikken af motorvejsbilister, der søger et varieret udbud af mad, benzin, toiletter og lign.

Kulturarv:

Erhvervsområdet er et eksisterende erhvervsområde, hvor nærheden til motorvejen dominerer området. Der er derfor ikke er en gammelt kulturarv, som skal bevares. I dette tilfælde er udfordringen i højere grad, at der skal opbygges et godt nutidigt erhvervsområde, hvis kvaliteter man for fremtiden gerne vil bevare.

Biologisk mangfoldighed:

Erhvervsområdet er for en stor dels vedkommende udbygget i et område, som har rummet en alm. landbrugsdrift og i takt med at området udbygges vil disse blive inddraget. I området er der øst-vest vendt beplantet støjvold, hvor der kan leve dyr. En del af virksomhederne f.eks. enkelte bilforhandlere ønsker at have trådhegn omkring deres oplag af personbiler af kriminalpræventive årsager, men hegnene vil bremse større dyrs frie bevægelighed.

Befolkning/sundhed:

Etableringen af erhvervsområdet med flere større virksomheder, der beskæftiger ufaglærte, har haft stor betydning for lokalsamfundet. Det har øget de ufaglærtes jobmuligheder i et område, hvor der bor mange ufaglærte og hvor der er relativt få virksomheder, der beskæftiger ufaglærte.

Miljø/støj:

Virksomhederne i området er ved besigtigelse vurderet i forhold til hvilke miljøklasse deres miljømæssige belastning af omgivelserne svarer til. Se afsnittet om forureningsforhold: Støj, støv og lugt.

En miljøklasse er et begreb, som med ét tal værdisætter den forureningsgrad, som virksomheden påvirker omgivelserne med. Der kan dog være noget forskel på virksomheder med samme miljøklasse alt efter om det er røg, støj eller lugt, der giver det højeste udslag. En virksomhed som Mc Donald er tildelt en miljøklasse 3 pga. trafikbelastningen til og fra restauranten, men da det er en fødevarer virksomhed kan den blive generet af en nabovirksomhed, som afgiver luftbåret forurening, selvom den også måtte have miljøklasse 3.

Virksomhederne indenfor lokalplanområdet holder sig maksimalt i miljøklasse 4, hvorfor det vil være relevant, at de kommende virksomheder har tilsvarende miljøklasser. Ved at fastlægge en maksimal miljøklasse 4 har man fravalgt de tungeste virksomheder.

LOKALPLANENS FREMLÆGGELSE

I overensstemmelse med Planlovens § 24 er der fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af skriftlige indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Ud over den normale offentliggørelse sendes forslaget også til de påtaleberettigede til de servitutter, som ønskes ophævet Jf. Planlovens § 26 stk. 2 og 3.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at udnyttelsen ikke er i strid med den gældende Kommuneplan.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

2. LOKALPLANBESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 246 FOR ERHVERVSOMRÅDE VED HAVERSLEV, REBILD KOMMUNE

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- At udlægge området til lettere erhverv, som anvist i § 3.1, samt at optage de øgede detailhandelsbestemmelser for de særligt pladskrævende varegrupper
- ~~At fastslå uforenelighed mellem nærværende lokalplan og de tinglyste servitutter:
26.05.1994,
23.03.2006 med allonge,
begge lyst på 7cx, Haverslev by, Haverslev, hvorved der kan opnås servitutbortfald jf. §10.~~
- at fastlægge retningslinjer for områdets udformning
- at forebygge miljømæssige konflikter virksomhederne imellem,
- at forbedre virksomhedernes harmoniske fremtoning.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 6h, 6bg, 7cr, 7cu, 7cv, 7cx, 8ac, 8ad, 27, og del af "s", alle Haverslev by, Haverslev samt alle arealer, der efter den 1. maj 2010, udstykkes eller overføres fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet jf. Kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver beliggende i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til centerformål (som butikker til særligt pladskrævende varegrupper, liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed), lettere industri, servicevirksomheder eller offentlige formål. Med servicevirksomheder menes f.eks. motel/hotel, fastfoodrestauranter,

servicestation, benzinsalg, kiosk og lign. til betjening af vejtrafikken.

- 3.2 Indenfor lokalplanområdet kan der placeres virksomheder, der har en maksimal miljøklasse 4, dvs. til og med miljøklasse 4.
- 3.3 For butikker indenfor lokalplanområdet kan det maksimale bruttoetageareal være op til 3.000 m² for særligt pladskrævende varegrupper.
- 3.4 Der må ikke etableres boliger (hverken helårsbeboelse eller ferie/fritidshuse) indenfor lokalplanområdet.

§4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i grunde med en mindste grundstørrelse på 1500 m².

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Industriparken, som udlægges i 12 m bredde.
- 5.2 Der kan etableres overkørsler til hver enkelt virksomhed direkte fra Industriparken.
- 5.3 Der skal inden for området udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² kontorerhverv og 1 pr. 50 m² andet erhverv. P-pladserne skal dimensioneres efter Vejdirektoratets regler.
- 5.4 I vejkryds skal sikres hjørneafskæringer i en ligebenet trekant, hvor de to ben dannes af 10 m vej fra vejmidternes krydsning. Industriparken må kun forbindes med det øvrige vejnet med udkørsel til Industriparken i Nord og rundkørslen ved Roldvej i syd.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 50 %, som beregnes efter det på ansøgningstidspunktet gældende Bygningsreglement.
- 6.2 Nyt byggeri må ikke opføres med mere end 2 etager og med en større højde end 8,5 meter over terræn eller godkendt niveauplan. Der kan dog i særlige tilfælde gives tilladelse til større højde for mindre bygningsdele, såsom siloer, skorstene mv, såfremt virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- 6.3 Langs med Motorvejen er der en byggelinje på 35 m meter. Der er en byggelinje langs Roldvej på 20 m, langs Jyllandsga-

de og Industrimarken på 10 m og 5 m fra mindre stikvej – alle målt fra vejskel.

- 6.4 Bebyggelsen skal desuden ligge mindst 50 m fra motorvejens midterlinje, min. 25 m fra afkørselsrampernes centerlinje og min. 20 m fra Roldvejs midtlinje. Samtidigt skal der tillægges et højde- og passagetillæg på $2 * \text{højdeforskellen} + 1\text{m}$.
- 6.5 Indenfor byggelinjearealerne må der ikke etableres bygninger, skure, oplag, parkeres, laves veje eller lign.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Nye bygninger kan opføres med tegl, træ, glas og pladematerialer såsom eternit eller lign. Kun op til 35 % af virksomhedens facade må bestå af glas.
- 7.2 Ydervægge skal fremstå i hvid, sort eller i farver fra jordfarveskalaen eller blandinger af disse.
- 7.3 Tagbeklædningen må ikke etableres med blanke, reflekterende metalplader.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun ske efter Rebild Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.5 Bygninger og facader ud mod motorvejen må ikke "udstille sig" med skilte, reklamer, flag eller belysning.
- 7.6 Der må ikke etableres reklameskilte mod Roldvej eller Jyllandsgade.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Byggelinjer mod Motorvejen og Roldvej skal bestå af klippede græsarealer. Byggelinjearealet mod Industriparken og Jyllandsgade skal fremstå med klippede plæner med træer enkeltvis eller i mindre grupper på 3-7 stk.
- 8.2 De ubebyggede arealer, der ikke benyttes til fremvisning eller oplag, skal fremstå med klippede plæner med træer enkeltvis eller i mindre grupper på 3-7 stk.
- 8.3 De ubebyggede arealer skal holdes ordentlige og ryddelige. Pladser til oplag af f.eks. materialer, affald mv. aftales i forbindelse med byggetilladelsen. Pladserne skal skærmes af dækkende beplantning.
- 8.4 Der må etableres 5*5 cm trådhegn omkring virksomhedens oplag, som skal dækkes af slørende beplantning. Der må ikke etableres andre former for faste hegn mellem virksomhederne. Der kan dog tillades støjskærme.

- 8.5 Terrænreguleringer skal ske på en sådan måde, at de eksisterende terrænformer så vidt muligt følges. Nødvendige terrænreguleringer på mere end +/- 1,00 meter skal særskilt godkendes i forbindelse med byggetilladelsen.

§9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Al ledningsføring skal ske i jorden.
- 9.2 Indenfor lokalplanområdet kan der placeres transformerstationer og pumpestationer og lign., som skal dækkes af slørende beplantning.

§10 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan 208 indenfor nærværende lokalplanområde.

~~Efter planlovens §15 stk.2 nr.16 ophæves følgende servitutbestemmelser:~~

~~Lyst 26.05.1994~~

~~Dokument om forbud mod konkurrerende virksomhed mv.
Ophæves i sin helhed på matr.nr. 7cx Haverslev By, Haverslev.~~

~~Lyst 23.03.2006~~

~~Dokument om at der ikke må opføres og drives servicestation mv.
Ophæves §1, dog ikke for så vidt angår forbud mod dagligvarehandel.~~

~~Begge er tinglyst på matr. nr. 7cx, Haverslev by, Haverslev.~~

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE OG ANLÆG

- 11.1 Før ny bebyggelse kan ibrugtages skal der foreligge en miljøgodkendelse af virksomhedens aktiviteter.
- 11.2 Ny bebyggelse kan ikke tages i brug før den er tilsluttet Naturgas Midt-Nord.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte

som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 26. august 2010

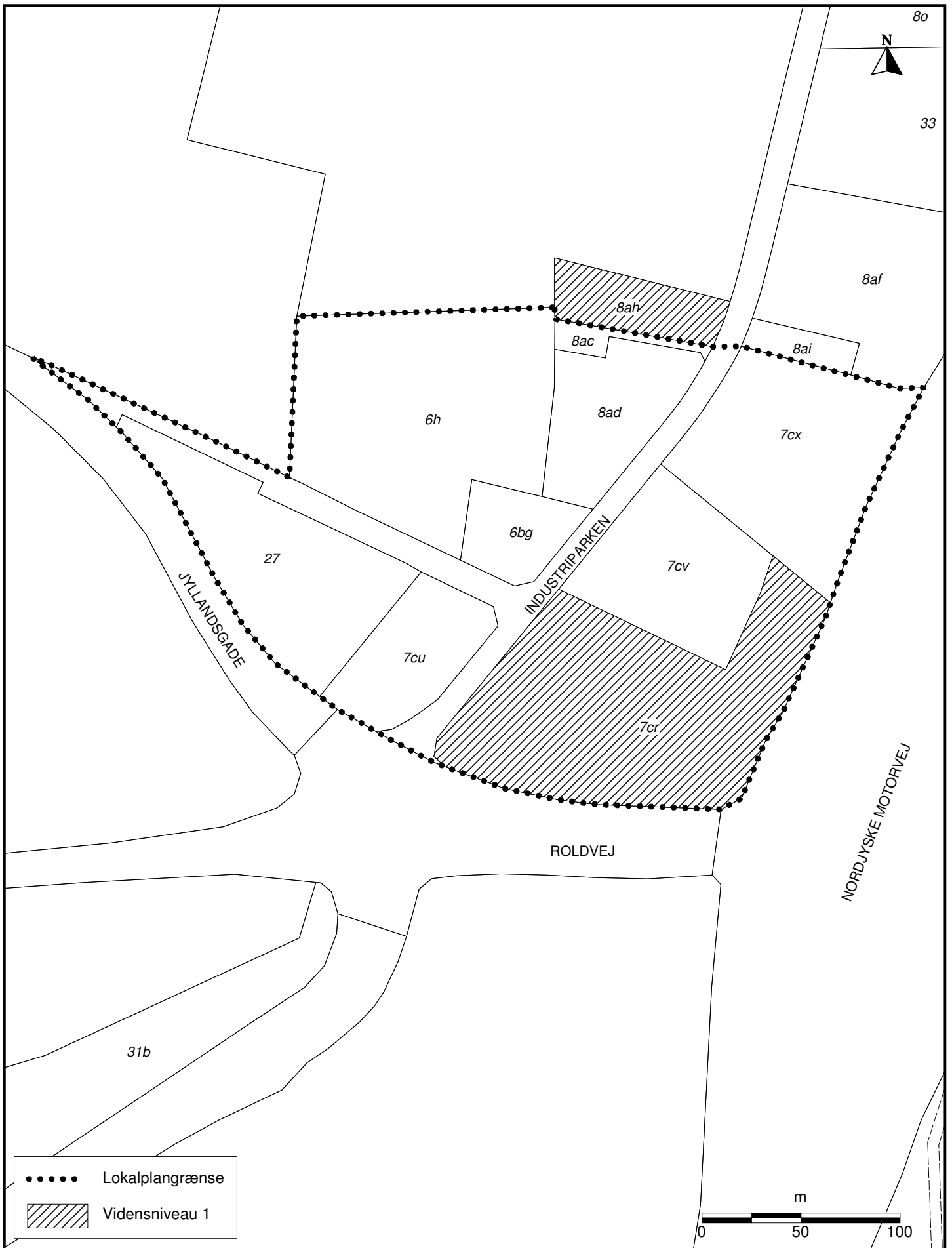
Således endelig godkendt af Rebild Byråd, den 16. december 2010.


Retsvirkningen indtræder den 12. januar 2011, d.v.s. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

(sign)
Anny Winther
Borgmester

/

(sign)
Erik Odder
Kommunaldirektør



..... Lokalplangrænse
 Vidensniveau 1

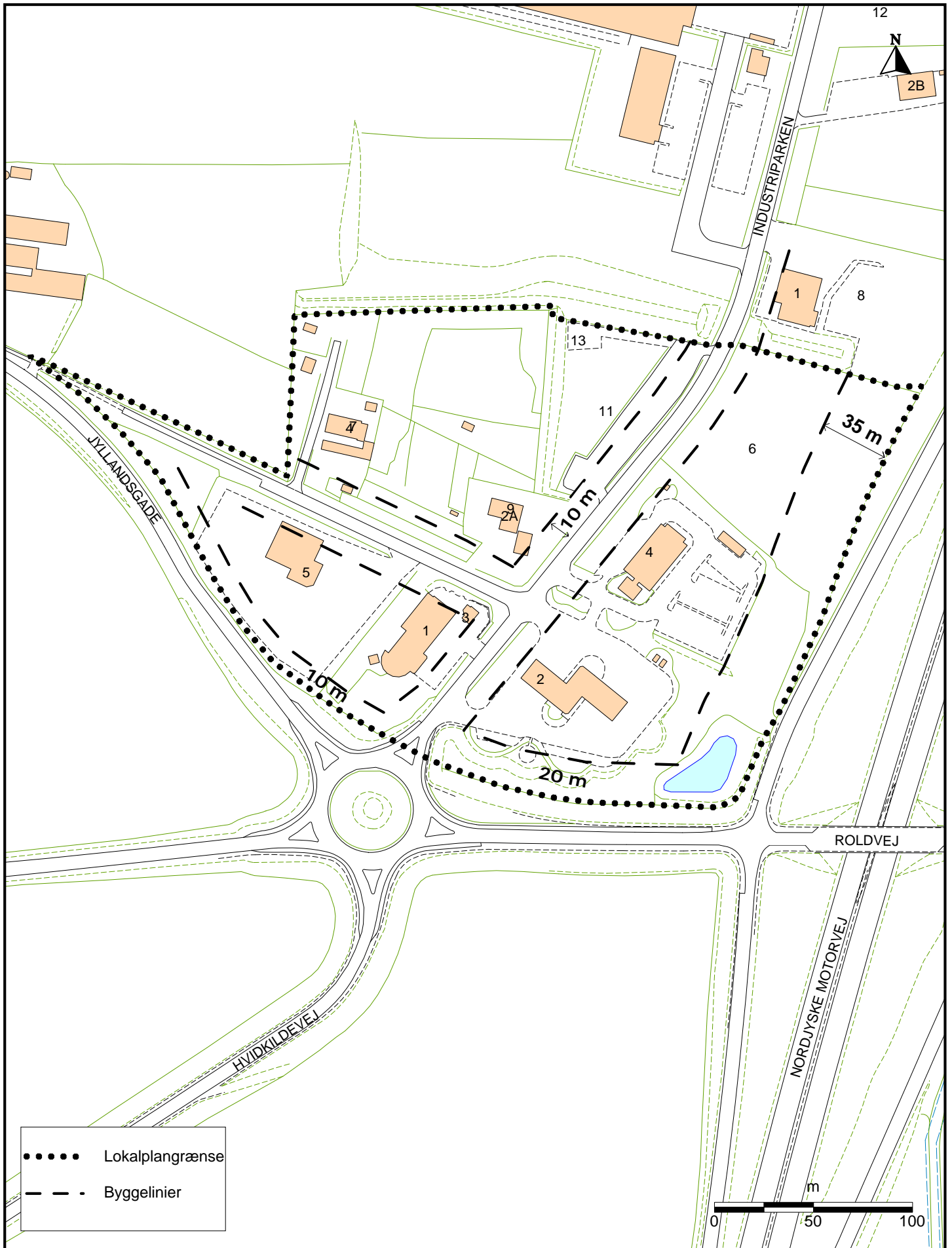


REBILD KOMMUNE
TEKNIK & MILJØ
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9988 9988 Fax: 9988 7632
 E-mail: tmf@rebild.dk
 Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 246 - Erhvervsområde Haverslev

Matrikulære forhold

Se målestok	Sagsnr.: 01.02.05 P16 10/7614	Kort nr. 1
Dato: 03.06.10/CKA	Rev. dato: 30.07.10	



REBILD KOMMUNE
TEKNIK & MILJØ
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9988 9988 Fax: 9988 7632
 E-mail: tmf@rebild.dk
 Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 208 - Erhvervsområde Haverslev

Eksisterende situation og anvendelse

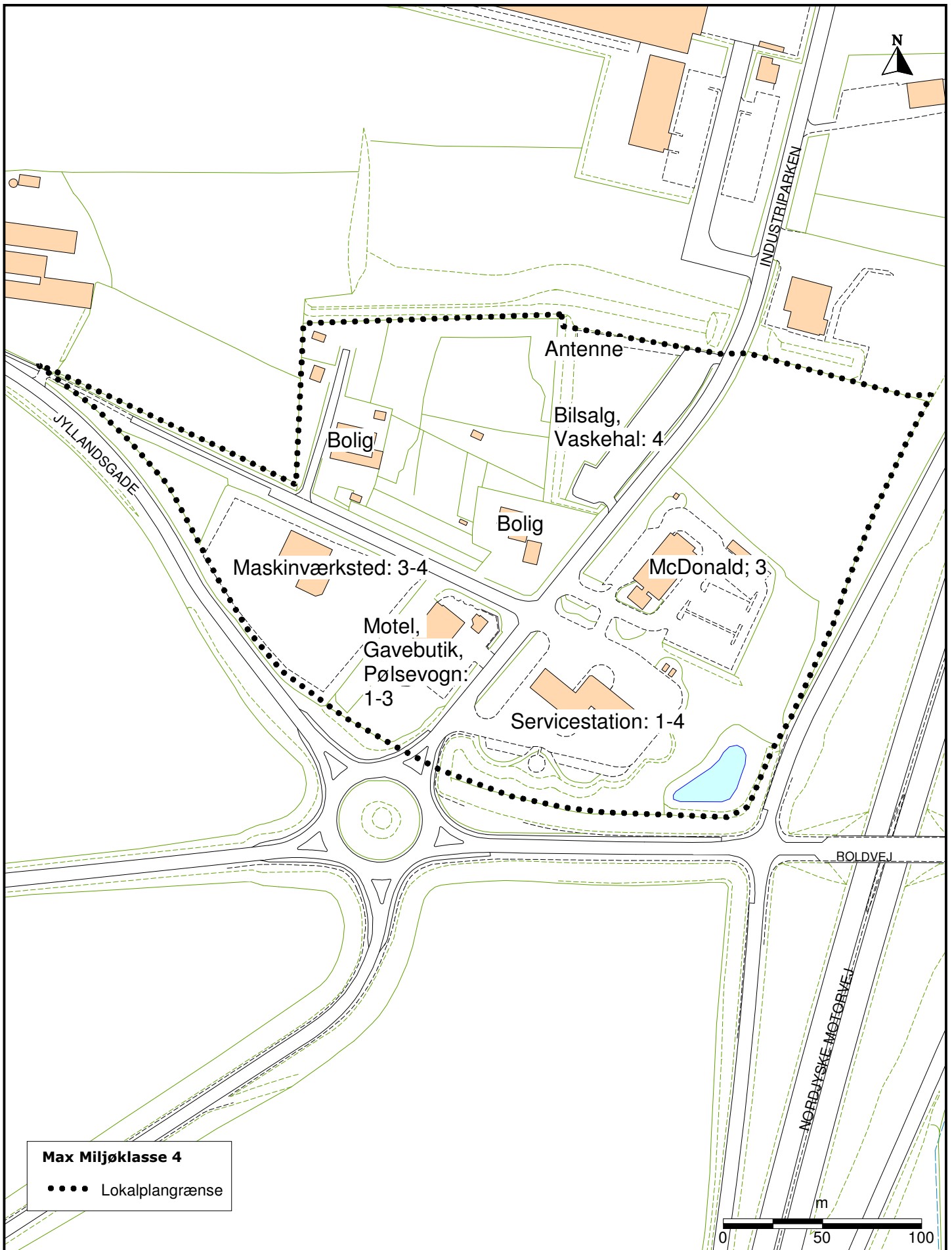
Se målestok

Sagsnr.: 01.02.05 P16 10/7614

Kort nr. 2

Dato: 03.06.10/CKA

Rev. dato: 30.07.10



REBILD KOMMUNE
TEKNIK & MILJØ
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 99889988 Fax: 99887632
 E-mail: tmf@rebild.dk
 Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 246 - Erhvervsområde Haverslev

Eksisterende virksomheders miljøklasser

Se målestok

Sagsnr.: 01.02.05 P16 10/7614

Kort nr. 3

Dato: 09.06.10/CKA

Rev.dato: 30.07.10