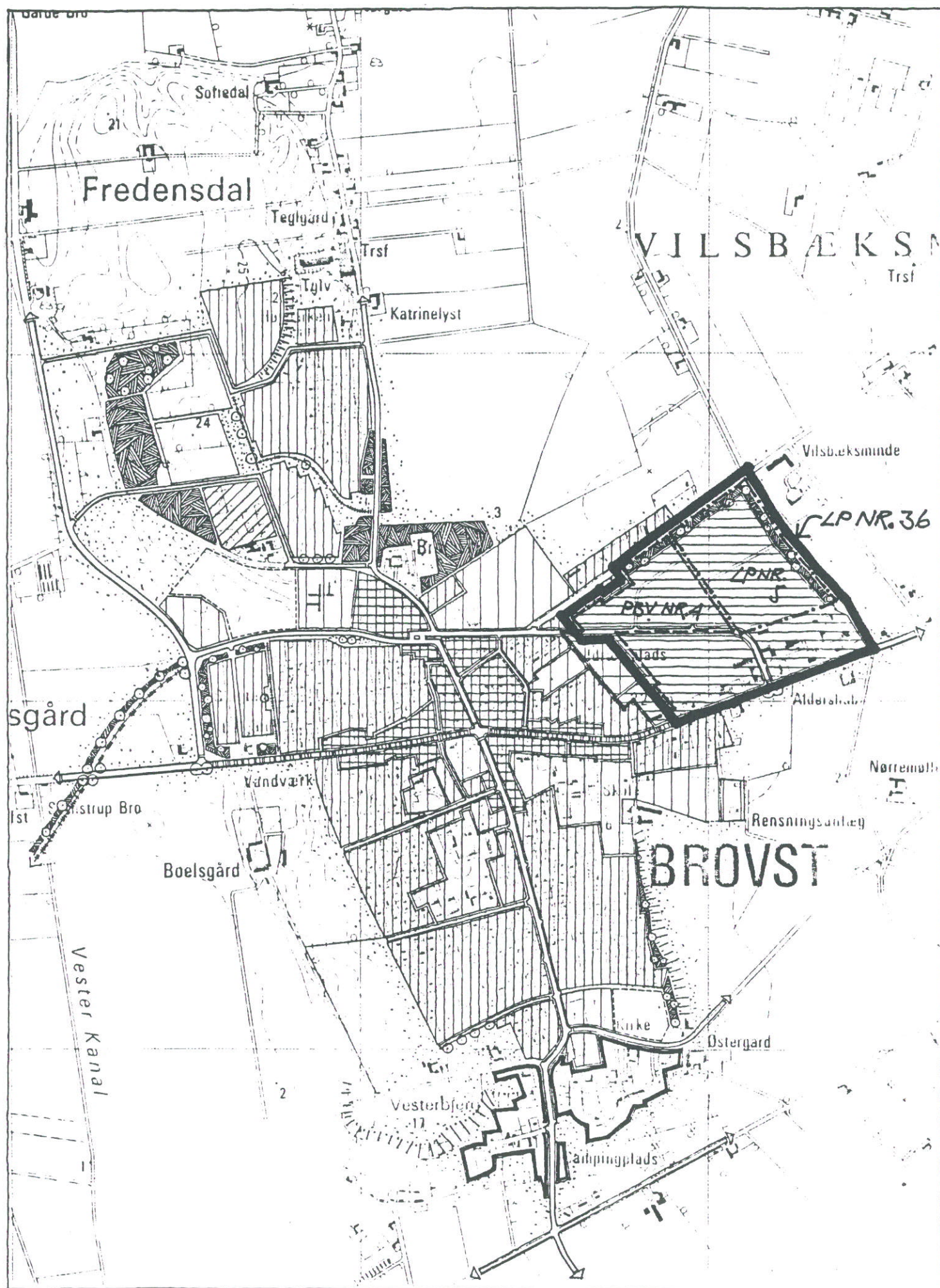


BROVST KOMMUNE • EGENTLIGT ERHVERVSOMRÅDE • LOKALPLAN NR.

36

Brovst kommune
Lokalplan nr. 36
for et egentligt erhvervsområde ved Brovst by.

Indledning	side	1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side	1
Lokalplanens indhold	side	5
Lokalplanens retsvirkninger	side	6
Lokalplan nr. 36	side	8



KORTBILAG NR. 1 • LOKALPLANENS OMRADE, BROVST B4

INDLEDNING.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal/kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Det fremgår af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, hvilke forhold der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Med udarbejdelsen af kommuneplanen for Brovst kommune er der af miljømæssige hensyn sket en klassificering af såvel eksisterende som nye erhvervsområder.

Hovedparten af området for denne lokalplan er i dag omfattet af lokalplan nr. 5 samt partiel byplanvedtægt nr. 4.

Ønsket med denne lokalplan er at bringe de eksisterende lokalplaner for området i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægning.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan i sig selv ikke medfører handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til at realisere de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Derimod kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før visse forudsætninger er opfyldt. Sådanne forudsætninger kan dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.

Regionplanlægning.

Ifølge regionplanen for Nordjyllands amtskommune kan fremstillingsvirksomhed o.lign. kun lokaliseres i erhvervsområder. Erhvervsområderne opdeles i 3 kategorier: Egentlige erhvervsområder, lokale erhvervsområder og områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

De egentlige erhvervsområder udlægges i kommuneplanen. Udlæg af arealer er betinget af bestemmelser om områdernes generelle mulighed for, at modtage forskellige former for virksomhed, baseret på en vurdering af forureningsforhold, trafikale forhold m.v.

Kommuneplanlægning.

Med Partiel byplanvedtægt nr. 4 for Brovst kommune, godkendt af miljøministeriet den 14. januar 1975, blev en del af arealet for denne lokalplan udlagt som industri- og håndværksområde. (se kortbilag nr. 1).

Senere blev endnu et areal, med lokalplan nr. 5 for Brovst kommune endeligt vedtaget den 16. marts 1978, inddraget til industriformål.

Erhvervsområdet, der udgør ca. 30 ha, rummer 3 virksomheder med godkendelser i henhold til miljøbeskyttelsesloven samt 3 virksomheder, der er omfattet af miljøbeskyttelsesloven men etableret før denne trådte i kraft.

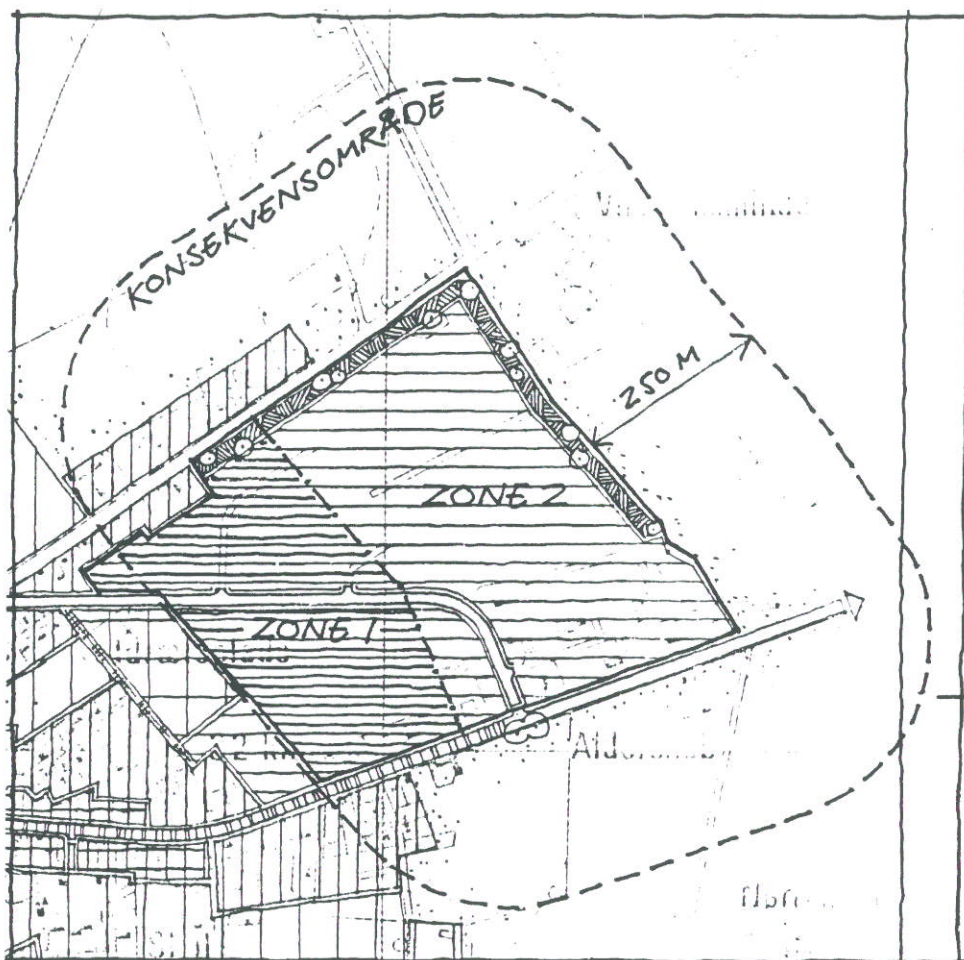
Erhvervsområdet er beliggende i direkte tilknytning til bymæssig bebyggelse med forureningsfølsomme arealanvendelser. For at få området optaget som egentligt erhvervsområde i kommuneplanen, har det været nødvendigt med bestemmelser om områdets generelle mulighed for at modtage forskellige former for virksomhed.

I kommuneplanen opdeles området derfor i 2 zoner som vist på kortbilag nr. 2, side 3.

Zone 1, beliggende nærmest de forureningsfølsomme arealanvendelser, forbeholdes de mindst forurenende virksomheder d.v.s. lettere industri og håndværk - og udgør således en del af efterfølgende omtalte konsekvensområde omkring zone 2.

Zone 2, der udlægges som egentligt erhvervsområde, overholder amtets vejledende afstandskrav mellem egentlige erhvervsområder og støjfølsomme arealanvendelser. Arealudlægget (zone 2) omfattes således af et konsekvensområde med en udstrækning på 250 meter målt fra erhvervsområdets skel svarende til et støjniveau på 45 dB(A) i konsekvensområdets grænse, idet den enkelte virksomhed skal overholde et maksimalt støjniveau i eget skel på 60 dB(A). Arealerne omfattet af konsekvensområdet, kan ikke overgå til forureningsfølsomme formål.

Erhvervsområdets nære beliggenhed ved forureningsfølsomme arealanvendelser har betinget, at rammebestemmelserne skærper opmærksomheden over for særligt luftforurenende virksomheder.



KORTBILAG NR. 2 • ZONEINDELING M.M.

Spildevandsafledningen fra området sker naturligt til det offentlige spildevandssystem, således at generelle krav herom oftest kan tilgodeses. I enkelte tilfælde skal der - afhængigt af produktionen - stilles skærpede krav, hvilket har medført, at rammebestemmelserne peger på, at spildevandsafledningen bør vurderes i hvert enkelt tilfælde - især af hensyn til den forureningsfølsomme Vilsbæksminde Kanal, der er omfattet af naturfredningslovens § 43.

Med hensyn til den tunge trafik til og fra erhvervsområdet vurderes området således beliggende, at trafikken via Terndrupsvej med direkte forbindelse til det overordnede vejsystem kan afvikles uden at påføre de tilgrænsende støjfølsomme arealanvendelser væsentlige gener.

Lokalplanområdet er identisk med kommuneplanens rammeområde 1-E1, hvorom der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Delområde A (zone 1):

a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed (herunder service- og forretningsvirksomhed) og enkelte boliger i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder og anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,

b) at bebyggelsens rumfang ikke overstiger $2\text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal, samt at det bebyggede areal maksimalt udgør 50% af grundens areal,

c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,

d) at virksomheder, der ved luftforurening omfattende røg og andre gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugtende gasser medfører gener for de tilgrænsende forureningsfølsomme områder, ikke kan placeres eller ved produktionsomlægning ikke kan tillades i området,

e) at den maksimalt tilladelige støjgrænseværdi i erhvervsområdets skel fastsættes til 55/45/40 dB(A) for dag/aften/nat-timerne,

f) at afledning af spildevand, herunder forurenede overfladevand, indrettes således, at der ikke ved utilsigtet udslip af forurenede stoffer kan ske forurening af Vilsbæksmindes Kanal.

Delområde B (zone 2):

a) at områdets anvendelse fastlægges til produktionserhverv og lagervirksomhed, og at der ikke åbnes mulighed for, at der ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m.v. placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål,

b) at bebyggelsens rumfang indenfor området ikke overstiger $2\text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal, samt at det bebyggede areal maksimalt udgør 50% af grundens areal,

c) at bebyggelsen inden for området ikke opføres med mere end to etager, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m. Såfremt særlige produktionstekniske forhold er til stede, kan kommunalbestyrelsen tillade en større bygningshøjde, for en del af en bygning,

d) at virksomheder, der ved luftforurening omfattende røg og andre gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugtende gasser medfører gener for de tilgrænsende forureningsfølsomme områder, ikke kan placeres eller ved produktionsomlægning ikke kan tillades i området,

e) at den maksimalt tilladelige støjgrænseværdi i erhvervsområdets skel fastsættes til 60 dB(A),

f) at afledning af spildevand, herunder forurenede overfladevand, indrettes således, at der ikke ved utilsigtet udslip af forurenede stoffer kan ske forurening af Vilsbæksminde Kanal,

g) at der etableres et afskærmende beplantningsbælte langs områdets nord- og østskel.

Den nord-østlige del af lokalplanområdet blev efter forhandlinger med amtskommunen udtaget af kommuneplanens rammedel, for ikke at skabe for stor rummelighed i kommunens industriområder. Arealet indgår dog stadig i kommuneplanens hovedstruktur.

Dette område er imidlertid omfattet af den førnævnte lokalplan nr. 5 for Brovst kommune. Ifølge lokalplanen kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på hver ejendom opføres én bolig.

Arealet er beliggende i Zone 2 (delområde B), hvor der med nærværende lokalplan ikke kan tillades boliger.

Med det formål, at give ensartede vilkår og sikre zone 2 til egentligt erhvervsområde uden særlige begrænsninger, inddrages dette nord-østlige areal i nærværende lokalplan.

Derfor ledsages lokalplanforslaget af et forslag til "Tillæg nr. 1 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægning".

Den endelige vedtagelse af lokalplanen kan ikke finde sted, før kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget rammetillægget, hvilket er sket den 07. oktober 1986.

Ændringerne i kommuneplanens rammedel, der er i overensstemmelse med hovedstrukturen, anser kommunalbestyrelsen ikke for at stride mod planens hovedprincipper. Fristen for fremsættelse af bemærkninger til rammetillægget er derfor i overensstemmelse med kommuneplanlovens § 14, stk. 3, fastsat til 8 uger fra offentliggørelsen.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen sikrer et område ved Brovst by som egentligt erhvervsområde. Lokalplanen omfatter et eksisterende industriområde. En del af området er i dag reguleret af partiel byplanvedtægt nr. 4 samt lokalplan nr. 5 for Brovst kommune. Med denne lokalplan ophæves disse planers bestemmelser for området.

Denne lokalplans bestemmelser er i alt væsentlighed i overensstemmelse med de tidligere bestemmelser for området. For hele området gælder dog, at nærværende lokalplan i overensstemmelse med region- og kommuneplanen indeholder nye miljøbeskyttende bestemmelser.

Da området er beliggende tæt ved eksisterende og fremtidige boligområder opdeles arealet i 2 delområder for at undgå genevirkninger.

Arealet nærmest boligområdet forbeholdes de mindst forurenende virksomheder: Lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed og udgør således en del af konsekvensområdet omkring det andet delområde, der kan modtage mere støjende industrier. Dette delområde forbeholdes til produktionserhverv og lagervirksomhed.

Den nære beliggenhed ved forureningsfølsomme arealanvendelser har medført, at der ikke kan tillades etablering af virksomheder der ved luftforurening påfører naboområderne gener.

Lokalplanen indeholder ligeledes begrænsninger på støjniveauet fra de to delområder, samt krav om at spildevandsafledningen skal vurderes i hvert enkelt tilfælde, specielt for at undgå forurening af Vilsbæksminde Kanal.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bygninger på de enkelte ejendomme når rumfanget ikke overstiger $2\text{m}^3/\text{m}^2$ grundareal, og det bebyggede areal ikke overstiger 50% af grundarealet. For den del af arealet der tidligere var omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 4 betyder dette en forøgelse af det bebyggede areal fra 33% til 50% af grundarealet.

Endelig udlægger lokalplanen arealer til nye veje samt arealer til afskærmende beplantningsbælter mod nord og øst.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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 planen.

Brovst kommune.
Lokalplan nr. 36
for et egentligt erhvervsområde ved Brovst by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

Formålet med denne lokalplan er at sikre, at området kan benyttes som egentlig erhvervsområde uden genevirkninger for de nærmestliggende boligområder.

Lokalplanen skal derfor sikre, at der sker en opdeling af området i to zoner. Zone 1, der er beliggende nærmest bymæssig bebyggelse forbeholdes de mindst forurenende virksomheder, mens zone 2 forbeholdes den noget tungere industri, som kræver et konsekvensområde med en udstrækning på mindst 250 m.

Erhvervsområdetets nære beliggenhed ved forureningsfølsomme arealanvendelser gør, at lokalplanen ligeledes skal sikre skærpede krav til etablering af luftforurenende virksomheder.

§ 2 Område og zonestatus.

- 1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og 3 og omfatter følgende matr. nr. 5k, 58, Bratskov Hgd., Brovst samt le, lki, lke, liø, lka, lkc, lkg, lkb, lex, lez, lkl, liu, lfh, lit, lix, liv, lip, lii, lil, lik, lfe, lir, lhø, lia, lhx, liz, lhy, lfa, lif, lhi, lhu, 4, 5 og litra "d" og "e" samt del af leø Vilsbæksminde, Brovst samt alle parceller, der efter den 10. maj 1986 udstykket fra de nævnte ejendomme.
- 2) Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilag nr. 3.

§ 3 Områdets anvendelse.

For delområde A gælder:

- 1) Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Lette industri- og værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed.

- 2) Området må endvidere anvendes til service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.
- 3) Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- 4) Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke ved luftforurening omfattende røg og andre gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugtende gasser medfører gener for de tilgrænsende forureningsfølsomme områder.
- 5) Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke ved støjforurening medfører gener for de tilgrænsede forureningsfølsomme områder. Den maksimalt tilladelige støjgrænseværdi i områdets skel er normalt 55/45/40 dB(A) for dag/aften/nat-timerne, idet miljøstyrelsens vejledende grænseværdier dog vil blive anvendt ved en vurdering og evt. skærpelse af erhvervsvirksomheders maksimale støjbelastning af nærtliggende forureningsfølsomme formål (boligområderne henholdsvis langs Faldborggade, syd for Østergade og vest for delområde A omfattet af erhvervsområdets konsekvensområde).

For delområde B gælder.

- 6) Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Produktionserhverv og lagervirksomhed.
- 7) Området må endvidere anvendes til administrationsbygninger, som har tilknytning til de pågældende virksomheder. Der må dog ikke inden for området iøvrigt placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål.
- 8) Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke ved luftforurening, omfattende røg og andre gasser, svævestøv, sedimentstøv samt lugtende gasser, medfører gener for de tilgrænsende forureningsfølsomme områder.

- 9) Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke ved støjforurening medfører gener for de tilgrænsende forureningsfølsomme områder. Den maksimalt tilladelige støjgrænseværdi i ejendomsskel er normalt 60 dB(A), idet miljøstyrelsens vejledende grænseværdier dog vil blive anvendt ved en vurdering og evt. skærpelse af erhvervsvirksomheders maksimale støjbelastning af nærtliggende forureningsfølsomme formål (boligområderne henholdsvis langs Faldborggade, syd for Østergade og vest for delområde A omfattet af erhvervsområdets konsekvensområde).

§ 4 Udstykninger.

- 1) Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 m² eksklusive eksisterende og udlagte vejarealer eller med en mindre bredde end 40 m.

Grunde til mindre, tekniske anlæg som pumpe-, transformatorstation og lignende kan dog særskilt udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 1) Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 3.

Vejen A-B-C-D i en bredde af 12 m.

Vejen E-C i en bredde af 12 m.

Vejen F-G i en bredde af 12 m.

Stien a-b i en bredde af 10 m.

- 2) Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.
- 3) Skæringen mellem Industrivej og stien a-b skal ske på en for fodgængere og cyklister sikker måde.
- 4) Til Terndrupvej må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilstødende ejendomme.

§ 6 Bebyggelses omfang og placering.

- 1) Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³/m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

- 2) Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 3) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 4) Administrations- og eventuelle udstillingsbygninger skal opføres med facade mod vej.

For område B gælder:

- 6) Såfremt særlige produktionstekniske forhold er tilstede, kan kommunalbestyrelsen tillade en større højde end 8,5 m. for en del af en bygning.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 1) Området afgrænses af et 10 m bredt beplantningsbælte, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.
Beplantning og vedligeholdelse af disse arealer påhviler grundejerne.
Beplantningen skal bestå af løvfældende træer og buske.
- 2) Langs stien a-b reserveres areal til en række stammede træer, som vist på kortbilag nr. 3.
- 3) Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 4) Belysning og befæstelse af veje og andre færdselsarealer skal ske i overensstemmelse med de eksisterende forhold i området.
- 5) Hegning inden for området er påbudt og må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn eller raftehegn.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagen af by bebyggelse.

- 1) Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 8 stk. 1 nævnte afskærmningsforanstaltninger, bestående af beplantningsbælte for den enkelte parcel.

- 2) Ny bebyggelse må først tages i brug, når det er sikret, at afledning af spildevand, herunder forurenede overfladevand er indrettet således, at der ikke ved utilsigtet udslip af forurenede stoffer kan ske forurening af Vilsbæksminde Kanal.

§ 10 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 1) For virksomheder der er omfattet af miljølovens kapitel 4 og 5 gælder, at uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra miljømyndigheden.

Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan.

Den under den 14. januar 1975 af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 4 for et industri- og håndværkerområde ved Centervej i Brovst ophæves for så vidt den angår området for denne lokalplan.

Den under den 16. marts 1978 af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan nr. 5 for et industriområde ved Terndrupvej i Brovst by ophæves.

Således vedtaget af Brovst kommunalbestyrelse.

Brovst, den 26. juni 1986.

p.k.v.

Henning Mysager
borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, vedtages foranstående lokalplan endeligt af Brovst kommunalbestyrelse.

Brovst, den 07. oktober 1986

p.k.v.

Henning Mysager
borgmester

I henhold til § 30 i lov om kommuneplaner er kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af den foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 26. november 1986.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.



→ NORD

- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- BEPLANTNINGSBÆLT

BROVST KOMMUNE - EGENTLIGT ERHVERVSOMRÅDE 1/8PROVST 89
KORTBILAG NR. 3 FOR LOKALPLAN NR. 36 - MÅL 1:2.000
MÅLBORG, JUN 1986 - MALTHE & TEGNESTUE
JOHN LAURSEN