



HØJER KOMMUNE



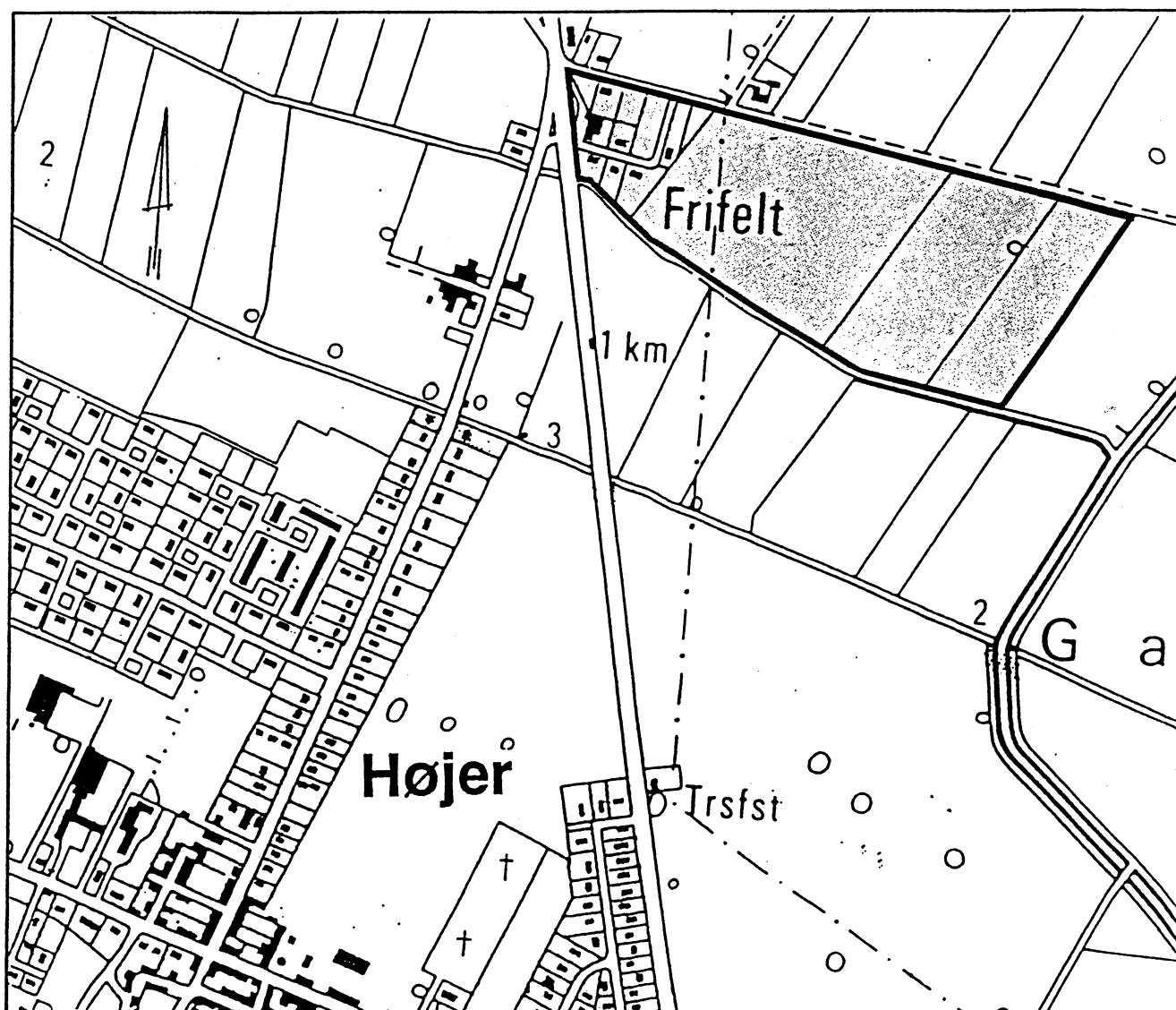
Lokalplan 01.44.01

Erhvervsområderne i Frifelt

Vedtaget: 08.04.1997

LOKALPLAN NR. 01.44.01

FOR ERHVERVSOMRÅDERNE I FRIFELT



HØJER KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Nærværende lokalplan er udarbejdet af BD Konsulenter A/S, Esbjerg i samarbejde med Teknisk forvaltning, Højer kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Beskrivelse

Indledning	3
Lokalplanens retsvirkninger	3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	3

Redegørelse

Zonestatus	4
Forholdet til den øvrige planlægning for området	4

Tillæg nr. 7 til kommuneplan 1992 – 2004	6
---	----------

Lokalplan nr. 01.44.01

§1 Formål	9
§2 Område og zonestatus	9
§3 Områdets anvendelse	10
§4 Udstykning	10
§5 Vejforhold	10
§6 Ledningsanlæg	11
§7 Bebyggelsens omfang og placering	11
§8 Støjforhold	12
§9 Ubebyggede arealer	12
§10 Ophævelse af lokalplan	12
§11 Påtaleret	12
§12 Vedtagelsespåtegning	13

Bilag

Kortbilag 1 Områdets afgrænsning med matrikler	
Kortbilag 2 Områdets anvendelse	

BESKRIVELSE

Indledning

Baggrunden for nærværende lokalplan er at sikre det planmæssige grundlag for en fortsat udvikling af erhvervsområderne i Frifeldt.

Udover de 2 i kommuneplan 1992 – 2004 allerede udlagte erhvervsområder udvides området mod vest således, at der også planlægges for det oprindelige erhvervsområde.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, 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 anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den dato Højer Byråd har godkendt forslaget og et år frem.

REDEGØRELSE

Zonestatus

Den del af området, der er beliggende i landzone, vil ved lokalplanens endelige godkendelse blive overført til byzone.

Forholdet til den øvrige planlægning

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszone og omfattet af §5a i lov om planlægning.

Lokalplanområdet, der udgør et eksisterende, delvist udbygget erhvervsområde, er beliggende ca. 2,5 – 3 km fra Vadehavet inden for Højer by's udviklingsområde, jvf. Regionplan 1993 – 2004.

En fortsat udbygning af området vil kun i mindre grad ændre den visuelle påvirkning af kystlandskabet, idet udbygning vil ske i tilknytning til eksisterende bebyggelse og der vil samtidig blive etableret afskærmende beplantning.

Bygningshøjder over 8,5 m vil kunne forekomme, idet der for mindre dele af bygninger, såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, kan godkendes større højder.

Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter rammeområde 1.E.2 og 1.E.3 i kommuneplan 1992 – 2004 samt et område vest for disse, jvf. kommuneplantillæg nr. 7.

En lokalplan for område 1.E.2 samt udvidelse af dette skal fastlægge følgende bestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom håndværk-, lager-, oplags- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og transportvirksomhed, garageanlæg, engroshandel og salgsvirksomhed m.v., der har tilknytning til de pågældende erhverv, samt enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50.

Der skal ved udformning af bebyggelse og de frie arealer sikres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 7,5 kvm pr. 100 kvm etageareal dog mindst 15 kvm opholdsareal pr. 100 kvm kontorareal.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion kan mindre dele af en bebyggelse – f.eks. siloer eller andre anlæg der kræver stor højde, opføres med en højde på indtil 20 m over terræn, såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendommen ikke generes væsentligt af den store højde.

For skorstene gælder ingen højdebegrænsning.

Der skal sikres mindst én bilplads pr. 50 kvm etageareal, dog to bilpladser pr. 50 kvm kontorareal.

Der må ikke i området placeres virksomhed, der kan virke generende i forhold til omgivelserne.

Miljøministeriets til enhver tid gældende støjniveaugrænser skal sikres overholdt.

Der skal sikres en passende afskærmende beplantning i forhold til omgivelserne.

Området skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

En lokalplan for område 1.E.3 skal fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål såsom industri, entreprenør-, lager-, og værkstedsvirksomhed uden særlige beliggenhedskrav og enkelte boliger til de til virksomheden knyttede personer.

De nævnte bestemmelser for område 1.E.2 er ligeledes gældende for område 1.E.3 for hvilket der endvidere skal fastlægges bestemmelse om

at Afstanden fra industribebyggelse eller industriudøvelse til omliggende, eksisterende eller planlagt boligbebyggelse skal udgøre mindst 100 m.

Lokalplan nr. 9.01

Lokalplan nr. 9.01 er gældende for en del af nærværende lokalplanområde.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 9.01 er indarbejdet i nærværende lokalplan. Ved lokalplanens endelige godkendelse, ophæves lokalplan nr. 9.01.

TILLÆG NR. 7 TIL KOMMUNEPLAN 1992 – 2004

FOR HØJER KOMMUNE

Nærværende tillæg til Kommuneplan 1992 – 2004 omhandler en udvidelse af område 1.E.2 og sikrer det planmæssige grundlag for arealets anvendelse og ændrer nogle af de fastsatte bestemmelser for områderne 1.E.2 og 1.E.3.

Ved godkendelse af nærværende tillæg udvides rammeområdet 1.E.2 som vist på omstående kort, og de bestemmelser, der skal fastlægges ved lokalplanlægningen for områderne 1.E.2 og 1.E.3 vil således være:

Området må kun anvendes til erhvervsformål uden særlige beliggenhedskrav, såsom håndværk-, industri-, lager-, oplags- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og transportvirksomhed, garage-anlæg, engroshandel og salgsvirksomhed, der har tilknytning til de enkelte erhverv, samt enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Der skal ved udformning af bebyggelse og de frie arealer sikres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 7,5 m² pr. 100 m² etageareal dog mindst 15 m² opholdsareal pr. 100 m² kontorareal.

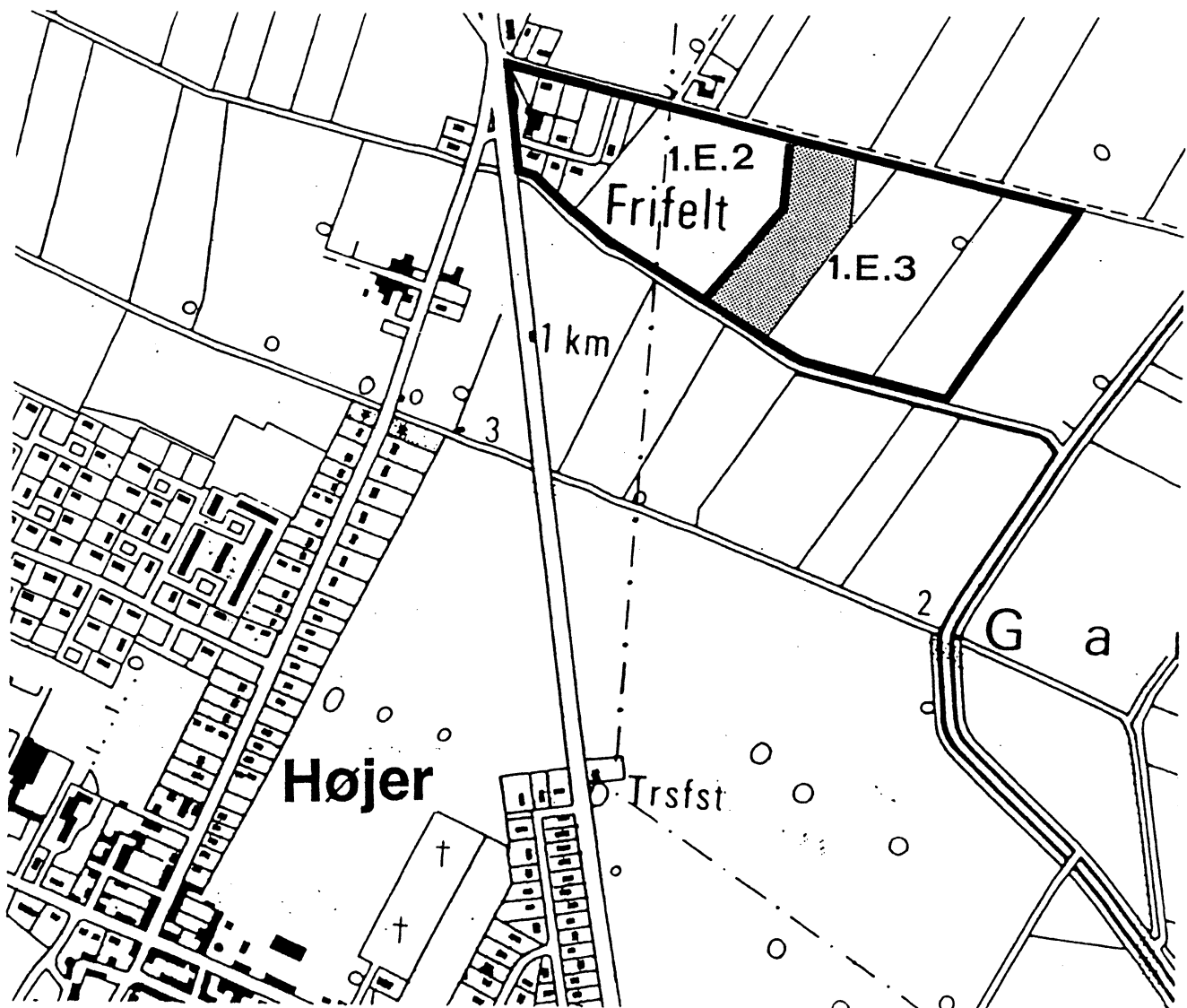
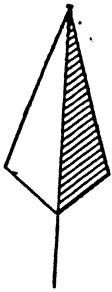
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn. Såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion kan mindre dele af bebyggelsen – f.eks. siloer eller andre anlæg der kræver stor højde, opføres med en højde på indtil 20 m over terræn såfremt det ved placeringen sikres, at naboejendomme ikke generes væsentligt af den store højde. For skorstene gælder ingen højdebegrænsning.


Der skal sikres mindst én bilplads pr. 50 m² etageareal, dog to bilpladser pr. 50 m² kontorareal.

Der skal sikres en passende afskærmende beplantning i forhold til omgivelserne.

Den del af områderne der er beliggende i landzone overføres til byzone.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7
KOMMUNEPLAN 1992 - 2004
HØJER KOMMUNE
RAMMEOMRÅDE
1.E.2 OG 1.E.3

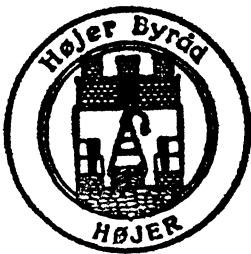


 Areal i byzone

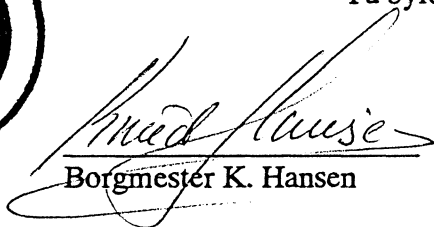
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Højer Byråd

den 17/9 1996



På byrådets vegne



Borgmester K. Hansen



Kommunaldirektør Th. Uhre

Endeligt vedtaget af Højer Byråd

den 8/4 1997

På byrådets vegne


Borgmester K. Hansen


Kommunaldirektør Th. Uhre

LOKALPLAN NR. 01.44.01 FOR ERHVERVSOMRÅDERNE

I FRIFELT

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

§1

FORMÅL

Lokalplanen skal sikre

- at** områdernes anvendelse fastlægges til erhvervsformål uden særlige beliggenhedskrav
- at** bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50
- at** der etableres afskærmende beplantning
- at** den del af områderne, der er beliggende i landzone, overføres til byzone

§2

OMRÅDE OG ZONESTATUS

Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 391, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 488, 492, 493, 495, 524, 538, 539, 543 samt del af matr.nr. 145, alle af Emmerlev samt alle matr. nr. der efter den 1. maj 1996 udstykkes herfra.

Stk. 2 Lokalplanområdet opdeles, jvf. kortbilag 2 i områderne

A Erhvervsformål for håndværks-, industri-, engros- og transportvirksomhed m.v.

B Beplantningsbælte

C Vedligeholdelsesareal for rensning af vandløb

- Stk. 3 Den del af lokalplanområdet, der er beliggende i landzone, overføres ved lokalplanens endelige godkendelse til byzone.

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- Stk. 1 **Område A.** Området må kun anvendes til erhvervsformål, såsom håndværks-, industri-, lager-, oplags- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og transportvirksomhed, garageanlæg, engroshandel samt salgsvirksomhed, der har tilknytning til de enkelte erhverv.

For området gælder, at der på den enkelte ejendom kan opføres en bolig for personer med tilknytning til virksomheden.

Der må ikke udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav i henhold til miljølovgivningen.

- Stk. 2 **Område B.** Området må kun anvendes til beplantningsbælte, der udlægges i en bredde af 5 m langs Frifelt-grøften og områdets østlige skel. Eksisterende beplantningsbælte vest for matr.nr. 488, 524 og 493 skal bibeholdes i 10 m's bredde.
- Stk. 3 **Område C.** Området udlægges som arbejdsareal for vedligeholdelse af Frifelt-grøften i en bredde af 8 m langs denne. Området kan anvendes i henhold til bestemmelserne i regulativet for Frifelt-grøften.

§4

UDSTYKNING

- Stk. 1 Grunde må ikke udstykkes i en størrelse mindre end 1.500 kvm eksklusiv vejarealer, og med en facadelængde mod vej på under 30 m.

§5

VEJFORHOLD

- Stk. 1 Vejadgangen til området sker ad Østermarksvej eller stikvej anlagt herfra.
- Stk. 2 Nye veje i området skal udlægges med en kørebanebredde på 7 m.

§6

LEDNINGSANLÆG

- Stk. 1 Såfremt det af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne forpligtede til uden vederlag at tåle dette, evt. underskrive fornøden deklaration herom, mod erstatning for forvoldt skade på beplætning og øvrige udførte anlægsarbejder.
- Stk. 2 De til de enkelte parceller fra hovedledningen etablerede detailstik m.v. ren- og vedligeholdes af grundejerne i det omfang, der ikke er eller måtte blive fastsat andre bestemmelser i vedtægter eller kontrakter med de enkelte værker.
- Stk. 3 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe anbringes bag skellinien mod vej, hvilket skal respekteres af de respektive grundejere.

§7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Stk. 2 Ny bebyggelse skal gives en gulvkvote på minimum 3,25.
- Stk. 3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må hæves mere end 8,5 m over det omgivende terræn, dog kan det tillades, såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, at mindre dele af bebyggelsen (f.eks. siloer eller andre anlæg der kræver stor højde) opføres med en højde på indtil 20 m over terræn. Det skal dog ved placeringen sikres, at naboejendommen ikke generes væsentligt af den store højde.
- Stk. 4 For skorstene gælder ingen højdebegrænsning.
- Stk. 5 Der skal ved udformning af bebyggelse og de frie arealer sikres opholdsarealer svarende til mindst 7,5 kvm pr. 100 kvm etageareal, dog mindst 15 kvm opholdsareal pr. 100 kvm kontorareal.
- Stk. 6 Der skal sikres mindst en bilplads pr. 50 kvm etageareal, dog 2 bilpladser pr. 50 kvm kontorareal.

§8

STØJFORHOLD

- Stk. 1 Miljøministeriets gældende støjniveaugrænser for blandet bolig- og erhvervsbebyggelser (55/45/40 dB(A)-område) skal til enhver tid overholdes.

§9

UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- Stk. 2 Det i § 2 og 3 nævnte beplantningsbælte skal etableres i en bredde af 5 m, jvf. kort-bilag 2, og beplantes med de for egnen almindeligt forekomne træer og buske.
- Stk. 3 Det i stk. 2 nævnte beplantningsbælte skal etableres og til stadighed vedligeholdes af de enkelte grundejere.

§10

OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- Stk. 1 Den under 10. april 1984 af Byrådet vedtagne lokalplan nr. 9.01 for et nyt erhvervsområde ved Frifelt ophæves.

§11

PÅTALERET

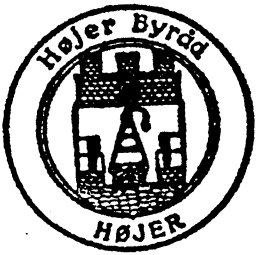
Påtaleret ifølge nærværende lokalplan har alene Højer Byråd.

§12

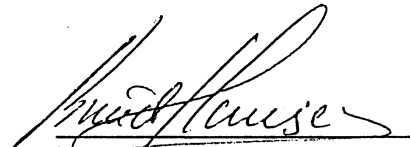
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Højer Byråd

den 17/9 1996



På byrådets vegne


Borgmester K. Hansen

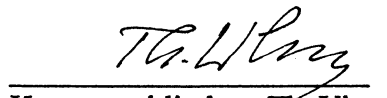

Kommunaldirektør Th. Uhre

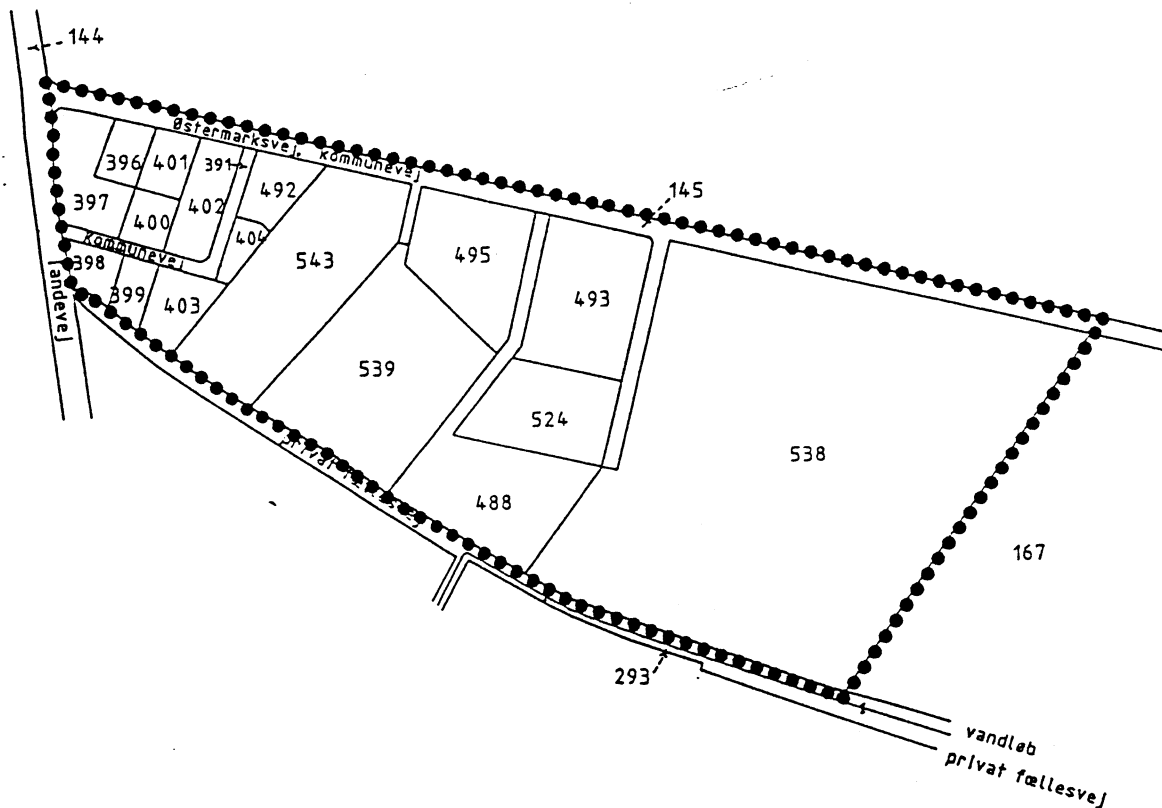
I henhold til §27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Højer Byråd, den 8 / 4 1997

På byrådets vegne


Borgmester K. Hansen


Kommunaldirektør Th. Uhre

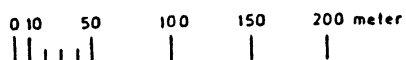


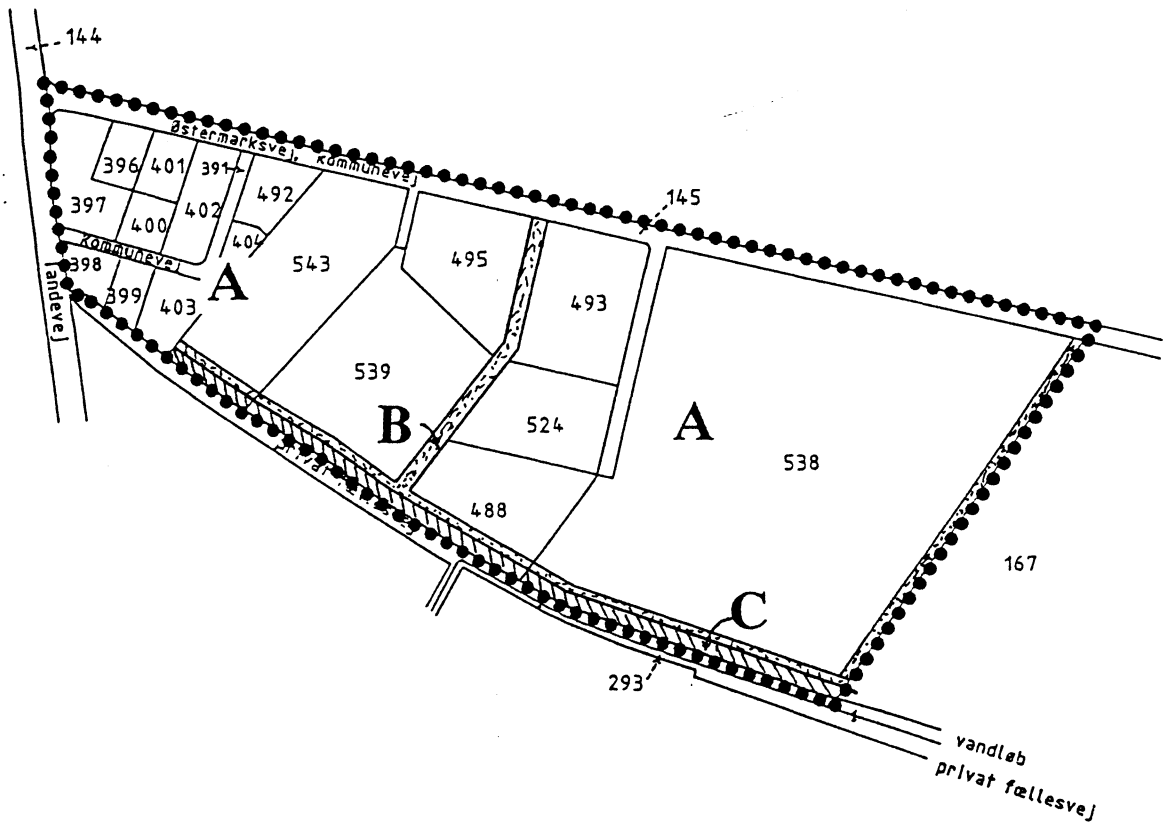
SIGNATURFORKLARING

●●●●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 01.44.01
for erhvervsområderne i Frifelt.

BILAG 1
Områdets afgrænsning med
matrikler.





SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- A** Erhvervsområde
- B** Beplantningsbælte
- C** Vedligeholdelsesareal
jvf. regulativ

LOKALPLAN NR. 01.44.01
for erhvervsområderne i Frifelt.

BILAG 2
Områdets anvendelse

