

SKÆRBÆK KOMMUNE LOKALPLAN NR. 142

ERHVERVSOMRÅDE ØST I SKÆRBÆK

Indholdsfortegnelse

	Side
INDLEDNING	2
OFFENTLIGGØRELSE	3
LOKALPLANREDEGØRELSE	4
1. Lokalplanområdets beliggenhed	4
2. Baggrund og formål med lokalplanen	4
3. Eksisterende forhold	4
4. Lokalplanens indhold	7
5. Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
6. Lokalplanens retsvirkninger	16
7. Servitutter	17
8. Behandling af indsigelser	18
9. Lokalplanens realisering	20
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1. Lokalplanens formål	21
§ 2. Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus	21
§ 3. Områdets anvendelse	22
§ 4. Udstykninger	23
§ 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	24
§ 6. Lednings- og antenneanlæg	25
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 9. Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	26
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
§ 11. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	27
§ 12. Ophævelse af tidligere lokalplaner	27
VEDTAGELSESPÅTEGNING	28
KORTBILAG	
1. Oversigtskort - Kommuneplanrammeområder	
2. Matrikelkort og lokalplanafgrænsning	
3. Principper for vejudlæg og parceller	
4. Miljøzoning i underområder	
5. Miljøkonsekvensafstande i forhold til ekst. boliger	
6. Eksisterende virksomheder	
7. Byggelinier efter lov om naturbeskyttelse	

Indledning

Loven om planlægning bestemmer, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykninger af et vist omfang, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Hensigten hermed er at sikre, at disse dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med Kommunens planer i øvrigt.

I en lokalplan, som Byrådet altså er forpligtet til at udarbejde - eventuelt i samarbejde med en byherre eller en interesseret part - kan man fastlægge de fremtidige forhold meget detaljeret.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal benyttes til, hvor store de enkelte parceller skal være, hvordan vej- og stisystemer skal udformes, hvordan bebyggelsen skal udformes, og hvilket omfang den må have, hvorledes friarealer skal tilrettelægges, placering og udformning af tekniske anlæg - og en lang række andre forhold.

Lokalplanen behøver ikke i alle tilfælde at være så detaljeret, men hvor der er behov for det, kan man således meget nøje fastlægge kvarterets fremtidige benyttelse og udseende.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i planloven. Bl.a. skal offentligheden - ikke mindst ejere og lejere i det område, der berøres af lokalplanen - have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endeligt behandlet af Byrådet, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra borgere, fra amtskommunen eller fra andre myndigheder, bliver lokalplanen tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, planen omfatter.

Man opnår derved sikkerhed for, at planen ikke blot bliver et stykke papir, men at den fremtidige udvikling i kvarteret også i virkeligheden forløber i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen udarbejdes ikke blot, fordi det er en fremgangsmåde, Kommunen efter loven er forpligtet til at følge. Man bør være opmærksom på, at planen først og fremmest er et planlægningsredskab, der er af værdi for den enkelte beboer i området.

Planen sikrer, at der opstår harmoniske bebyggelsesforhold, og den sikrer på samme tid den enkelte beboer de friest mulige vilkår, samtidig med at yde beskyttelse mod, at naboens udfoldelser udvikler sig til gener.

Dette betyder i praksis, at man, når man udarbejder planen, må søge at finde det balancepunkt, hvor de begrænsninger, der pålægges den enkelte føles rimelige, fordi de også har karakter af beskyttelsesforanstaltninger mod en uønsket udvikling i kvarteret.

Ligesom en lokalplan er et nødvendigt middel, hvor der skal planlægges helt nye kvarterer, kan den være værdifuld i allerede eksisterende byområder - hvad enten planen skal sikre gennemførelsen af større ændringer eller blot sikre, at alle de mange småændringer, der til stadighed sker, foregår på en harmonisk måde.

Offentliggørelse

Forslaget til lokalplanen har været fremlagt for offentligheden i **8 uger fra tirsdag den 16. december 1997.**

Indsigelser mod samt ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget skulle sendes til Skærbæk Kommune **senest mandag den 9. februar 1998.**

De fremkomne indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til forslaget er indgået i Byrådets vurderinger, forinden lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanredegørelse

1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Lokalplanområdet er beliggende i det sydøstlige hjørne af Skærbæk by omkring Industrivej og Energivej øst for jernbanen mellem Åbenråvej og Gl. Ullerupvej samt et trekantareal mellem jernbanen og Energivej, syd for Åbenråvej.

2. Baggrund og formål med lokalplanen.

Baggrunden for lokalplanens tilvejebringelse er behov for udlæg af yderligere arealer til industri- og mellemtinge erhvervsformål, idet resterende arealer i nuværende områder er disponeret stort set for udvidelse af eksisterende virksomheder.

Baggrunden for at medtage eksisterende helt eller delvis udbyggede områder i denne lokalplanlægning er endvidere, at ca. halvdelen af disse områder ikke tidligere er lokalplanlagt eller på anden måde omfattet af en reguleringsplan. Endvidere medtages eksisterende områder også for at få fastlagt miljømæssige konsekvensområder af hensyn til styring af miljøpåvirkning af miljøfølsomme nærområder.

Formålet med lokalplanen er at udlægge nye arealer til erhvervsformål og tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for en fortsat alsidig erhvervsudvikling i Skærbæk Kommune.

Formålet er endvidere, at overføre lokalplanområder, der ligger i landzone, til byzone, at fastlægge retningslinier for bebyggelsens placering, udformning og udseende, fastlæggelse af vejforløb, samt områdets benyttelse i øvrigt.

3. Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet omfatter i alt omkring ca. 62 ha erhvervsområde, hvoraf ca. 1 ha er bebygget med boliger. Af de ca. 62 ha er ca. 36 ha allerede fuldt udnyttet eller disponeret til udvidelse af eksisterende virksomheder indenfor eksisterende område. Med lokalplanen udlægges et ca. 20 ha nyt erhvervsområde øst for Energivej.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder jfr. kortbilag 2.

Delområde I omfatter den ældste del af erhvervsområdet i Skærbæk by og udgør ca. 16 ha. Delområdet er beliggende mellem jernbanen

og Industrivej - Åbenråvej og Gl. Ullerupvej. Området er udbygget fra vel engang i halvtredserne og frem til dato.

Mod vest ligger jernbanen og Skærbæk Station. Vest for banen og stationen ligger et boligområde og et centerområde med boliger.

Nord for Gl. Ullerupvej ligger et boligområde udbygget fra omkring samme tid, som erhvervsområdet og op til dato.

Nord for Gl. Ullerupvej ligger et boligområde, som er udbygget over samme tidsrum som erhvervsområdet.

Mod øst afgrænses delområdet af Industrivej, som er blind vej med adgang fra både nord og syd. Øst for Industrivej ligger delområde 2 af erhvervs- og lokalplanområdet.

Syd for Åbenråvej ligger delområde IV af erhvervs- og lokalplanområdet. I dette område ligger et antal boliger som randbebyggelse til Åbenråvej.

Delområde I er fuldt udbygget. I delområdet ligger tre store produktionsvirksomheder - et svineslagteri, del af en vinduesfabrik og del af en stor korn- og foderstofvirksomhed med korntørring og foderproduktion.

Endvidere ligger der en samlestad for afholdelse af husdyrsauktioner, en mellemstor lastvognmandsvirksomhed, et fjernvarmekraftvarmeværk, der fyrer med naturgas, et maskinværksted- og handelsvirksomhed, samt en mindre lagerbygning.

I delområde I ligger endvidere 7 beboelseshuse. Fire af disse er tilknyttet vognmandsvirksomheden, som er et familieforetage. En af boligerne er opkøbt af slagteriet og anvendes så vidt vides ikke længere som egentlig familiebolig. Ejeren af maskinforretningen bor i en bolig ved siden af forretningen og endelig ligger der en bolig, som beboes uden tilknytning til erhvervsområdet

En mindre del af området er omfattet af lokalplan nr. 123.

Resten af delområdet er ikke tidligere planlagt via lokalplan eller anden planlægning.

Delområde II ligger mellem Industrivej og Energivej - Åbenråvej og Gl. Ullerupvej og har en størrelse på ca. 20 ha.

Mod vest grænser delområdet til Industrivej og delområde I. Mod nord grænser delområdet ind til boligområdet ved Gl. Ullerupvej. Mod syd afgrænses delområdet af Åbenråvej. Syd for Åbenråvej lig-

ger delområde IV af erhvervs- og lokalplanområdet. I dette område ligger et antal boliger som randbebyggelse til Åbenråvej. Mod øst grænser delområdet til Energivej og delområde III, som nyudlægges som erhvervsområde.

Delområde II er delvist udbygget. Ca. 5 ha af delområdet er endnu uudnyttet. Ca. 4. ha af disse er tidligere sportsarealer og benyttes i dag til ringridning og hundetræning.

I området ligger øvrige dele af ovennævnte vinduesfabrik og korn- og foderstofvirksomhed. Korn- og foderstofvirksomheden har her gødningslagre samt kontorbygninger. Herudover ligger kommunens materialegård i delområdet, en butik for salg til landbrug og andre erhvervsvirksomheder, samt en nedlagt, men beboet landbrugsejendom.

I delområdets sydøstlige hjørne ligger et parcelhus og en beboet nedlagt landbrugsejendom fra omkring halvtredserne. Beboerne i beboelsejendommene har ingen tilknytning til erhvervsområdet.

Delområdet er omfattet af lokalplan nr. 132

Delområde III omfatter udvidelsen af erhvervsområdet og ligger mellem Energivej og det åbne land - Åbenråvej og Gl. Ullerupvej og har en størrelse på ca. 20 ha.

Mod vest grænser delområdet til Energivej og delområde II. Mod nord grænser delområdet ind til boligområdet ved Gl. Ullerupvej. Mod øst ligger det åbne land og mod syd ligger Åbenråvej.

Arealerne i delområde III henligger i dag for en stor dels vedkommende som landbrugsarealer. Kommunens modtageplads for bygningsaffald beregnet til nedknusning og genbrug ligger delvis inden for området.

I områdets nordlige ende findes et regnvandsbassin, og endelig ligger der en transformatorstation i området, samt master med en 60 kV højspændingsluftledning. Langs højspændingsledningen er pålagt restriktioner om friholdelse for bebyggelse i en afstand på 15 m fra yderste ledning.

Luftledningen vil blive søgt kabellagt i forbindelse med byggemodningen.

Områdets sydøstlige hjørne grænser ind til nogle få enfamiliehuse langs Åbenråvej.

Øst for delområdets nordlige ende ligger en lille motorsportsbane, beregnet til kørsel med små motorcykler ført af børn.

En mindre del af området er omfattet af lokalplan nr. 133.

Delområde IV ligger syd for Åbenråvej ved jernbanen og Energi-vej.

Delområdet er delvist udbygget og rummer lagerplads, værksteds- og kontorfaciliteter for den lokale el-forsyningsvirksomhed samt en mellemstor transformatorstation.

Langs med Åbenråvej findes en halv snes boliger som randbebyggelse. Beboerne har stort set ingen tilknytning til erhvervsområdet.

Delområdet er omfattet af lokalplan nr. 132.

4. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at udlægge ca. 20 ha til nyt erhvervsområde og at overføre disse til byzone. Lokalplanen udlægger endvidere miljøkonsekvensområder af hensyn til styring af miljøpåvirkningen af miljøfølsomme nærområder.

I lokalplanen beskrives forhold om bygningernes udformning og placering, vej- og parkeringsforhold mm., samt områdets benyttelse i øvrigt.

5. Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplanen.

Lokalplanen er ikke i strid med Sønderjyllands Amts Regionplan. I medfør af Regionplan 1993 - 2003 skal det sikres, at risikoen for miljøkonflikter forebygges gennem udlæg af miljøkonsekvensområder i forbindelse med udlæg af erhvervsområder.

Kystnære områder.

Lokalplanområdet ligger ikke i kystnært område.

EF-fuglebeskyttelse og Ramsar.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af EF-fuglebeskyttelsesdirektivet eller Ramsarkonventionen og ligger ikke i nærheden af områder omfattet af disse forordninger, jf. Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 408 af 25. maj 1994 om afgrænsning og administration af EF-fuglebeskyttelses- og Ramsarområder

Kommuneplanen.

Lokalplanen omfatter Kommuneplanens rammeområde 1.E.3, 1.E.4, 1.E.7, del af 1.E.8, 1.V.1 og 1.V.2 og er i overensstemmelse med hovedstruktur og rammebestemmelser.

Kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanområdet er følgende:

Delområde 1.E.3 - Erhvervsområde

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industri-, håndværks-, lager- og værkstedsvirksomhed i tilknytning hertil.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40, og bygningernes rumfang på hver enkelt ejendom må ikke overstige $2,30 \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ grundareal.
 - Byrådet kan i enkelte delområder tillade, at bygningernes rumfang udgør $3,50 \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ grundareal.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m. Byrådet kan tillade, at produktionsmæssigt nødvendige bygninger, siloer og lignende opføres med en større højde efter særskilt vurdering.
 - Bebyggelse i håndværks- og værkstedsområder må ikke opføres med mere end 1,5 etage, og bygningshøjden må ikke være mere end 8,5 m over terræn.

Delområde 1.E.4 - Erhvervsområde

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål - industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed med tilhørende administrations-, opholds- og parkeringsarealer.
 - Byrådet kan endvidere tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, partner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige følgende:
 - Industriområdet: 40% ,
 - Værkstedsområdet: 33%,
 - Håndværksområdet: 33%
- c. Bygningernes rumfang på hver enkelt ejendom må ikke overstige følgende:
 - Industriområdet: $3 \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ grundareal.
 - Værkstedsområdet: $1,5 \text{ m}^3 \text{ pr. m}^2$ grundareal.
- d. Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m.
 - I industriområdet kan byrådet tillade, at produktionsmæssige nødvendige bygninger, siloer og lignende opføres med en større højde efter særskilt vurdering.
 - Bebyggelse i håndværks- og værkstedsområder må ikke opføres med mere end 1,5 etage.

Delområde I.E.7 - Erhvervsområde

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål - håndværksvirksomhed - med tilhørende administrations- og opholdslokaler, parkeringsarealer samt opførelse eller indretning af enkelte funktionærboliger.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 33.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1,5 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn.

Delområde I.E.8 - Erhvervsområde

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål - industri-, håndværks- og værkstedsvirksomhed med tilhørende administrations-, opholds- og parkeringsarealer.
 - Byrådet kan endvidere 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.
- b. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige følgende:
 - Industriområdet: 40%
 - Værkstedsområdet: 33%
 - Håndværksområdet: 33%
- c. Bygningernes rumfang på hver enkelt ejendom må ikke overstige følgende:
 - Industriområdet: 3 m³ pr. m² grundareal
 - Værkstedsområdet: 1,5 m³ pr. m² grundareal.
- d. Bebyggelse må ikke opføres med en større højde end 8,5 m.
 - I industriområdet kan byrådet tillade, at produktionsmæssige nødvendige bygninger, siloer og lignende opføres med en større højde efter særskilt vurdering.
 - Bebyggelse i håndværks- og værkstedsområder må ikke opføres med mere end 1,5 etage.

Delområde I.V.1 og I.V.2 - Vejområde

- a. Områdets anvendelse fastlægges til vej.
- b. Parkering af biler skal undgås på selve vejudlægget.

Parkeringsarealer

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges.....

- Mindst 2 parkeringspladser pr. enfamiliehus på eget grundstykke, hvoraf den ene kan være garage eller carport,

- mindst 1,5 plads pr. boligenhed ved anden boligbebyggelse, hvoraf den ene kan være garage eller carport,
- mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² bolig i center- og erhvervsområder,
- mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 25 m² butiksareal,
- mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² liberalt erhverv og service,
- mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² erhvervsareal iøvrigt,
- mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 7 siddepladser ved café- og restaurationsvirksomhed.

Såfremt kravet til parkeringspladser i områder udlagt til center- og erhvervsformål ikke kan opfyldes, kan byrådet stille krav om, at der indbetales til parkeringsfond.

Opmærksomheden henledes på, at der i de enkelte områder, kan stilles særlige krav om udlæg af parkeringspladser.

Miljøkonsekvensområder

Der skal udlægges miljøkonsekvensområder omkring de enkelte erhvervsområder, der svarer til de nødvendige afstande til boliger og andre forureningsfølsomme arealanvendelser.

Vejledende tages udgangspunkt i de retningslinier og afstande, som er angivet under kap. 8 i Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning" fra 1991.

Lokalplaner for områder, der indeholder eller ligger nær ved støjkilder, skal indeholde bestemmelser om en vurdering af støjforholdene.

Nye lokalplaner for områder til støjfølsom anvendelse, som f.eks. boliger, skal derfor sikre, at et støj- og vibrationsniveau svarende til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøministeriet overholdes.

Ved kommuneplanens vedtagelse er der følgende vejledninger, som skal overholdes:

Støjgrænser

En lokalplan skal sikre, at der ved etablering af nye og ved udvidelse af eksisterende forurenende anlæg og virksomheder tilstræbes overholdt de nedenfor anførte udendørs vejledende støjgrænseværdier:

Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Områdetype (faktisk anvendelse)			
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandede bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder Særlige naturområder	40	35	35
7. Kolonihaveområder	Se teksten i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, afsnit 2.2.3.		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, afsnit 2.2.3.		

Planlovens § 35 (landzone-tilladelse).

Den del af lokalplanområdet arealer der nyinddrages i erhvervsområdet og er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.E.8, ligger i landzone. Med den endelige godkendelse af lokalplanen overføres området til byzone.

Lov om naturbeskyttelse.

En del af kommuneplanens nordlige rammeområde 1.E.8 ligger nærmere end 300 m fra en mindre fredskov og således indenfor skovbyggelinien jfr. kortbilag 3 og 7.

Ved lokalplanlægningen overføres arealerne til byzone og Skærbæk Kommune får i medfør heraf tillagt dispensationskompetencen.

Skærbæk Kommune har søgt Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Skov- og Naturstyrelsen har den 11. februar 1998 meddelt, at Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie indenfor lokalplanområdets afgrænsning er ophævet. Ophævelsen er sket i medfør af Naturbeskyttelseslovens § 69 stk. 1.

Skoven omfatter et areal på ca. 14 ha og tilhører kirken. Skoven ligger nordøst for lokalplanområdet med det sydlige skovbryn bestående af løv- og nåletræer ud mod det kommende erhvervsområde. Skoven og skovbrynet kan kun ses på meget kort afstand, idet skoven skjules delvis af et mindre motorsportsanlæg, som mod sydvest er omkranset af en ca. 5 - 6 m høj jordvold. Motorsportsbanen har ligget det pågældende sted i de seneste 30 år.

Synsvinklen ind mod skoven er allerede stærkt begrænset af bebyggelsen i de eksisterende erhvervsområder umiddelbart vest for udvidelsen, og vil yderligere indskrænkes af den nye erhvervsbebyggelse, der kan opføres i lokalplanområdet uden for skovbyggelinien.

Det er derfor Skærbæk Kommunes vurdering, at skovens værdi som landskabselement, set fra erhvervsområdet, ikke har den store betydning. Heller ikke skovbrynets betydning og værdi som levested for plante- og dyrelivet, samt beskyttelse af skoven mod blæst vurderes at ændre status, idet nævnte parallelliggende motorsportsanlæg med en bredde á ca. 120 meter adskiller det kommende erhvervsområde fra skoven.

Kun de to nordøstligste grunde vil komme til at grænse ind til skoven. For at tilgodese levevilkårene for skovbrynets planter og dyr ud for disse, vil der i medfør af lokalplanen blive pålagt en 10 meter byggelinie på disse to grunde.

Grundene ligger endvidere i et af lokalplanens underområder C, som kun kan anvendes til virksomheder og anlæg, der kan give anledning til mindre påvirkning af omgivelserne.

Landbrugsloven.

Matr.nr. 1445 og 2374 Skærbæk ejerlav, som ligger i kommuneplanens rammeområde 1.E.8, er omfattet af landbrugspligt. Land-

brugspligten søges ophævet samtidig med lokalplanlægningen ved særskilt ansøgning til Jordbrugskommissionen.

Byggeloven.

Opførelse af bygninger m.v. er omfattet af byggeloven, og særskilt ansøgning om byggetilladelse skal fremsendes til Skærbæk Kommune.

Miljølovgivning.

Etablering og anvendelse af virksomheder, er omfattet af den til enhver tid gældende miljølovgivning på de forskellige områder.

I medfør af retningslinierne i Amtets Regionplan 1993 - 2004 og Kommuneplanens bestemmelser skal det sikres, at risikoen for miljøkonflikter forebygges. Som del af lokalplanlægningen foretages derfor udlæg af støjkonsekvensområder for områder der allerede er enten hel eller delvis udbygget og for nyudlagte områder.

Vejledende tages udgangspunkt i de retningslinier og afstande, som er angivet i under kapitel 8 i Miljøministeriets "*Håndbog om Miljø og Planlægning*" fra 1991.

Eksisterende virksomheder og aktiviteter kan ikke umiddelbart henføres til den klassificering af virksomhedskategori, der er anvendt i nævnte vejledning.

Klassificering af eksisterende virksomheder og aktiviteter bør altid ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomhed.

Ofte vil der være kortere afstande mellem eksisterende virksomheder og nærmeste boliger end de afstande, der fremgår af vejledningens virksomhedsbeskrivelse og klassificering.

Dette alene kan imidlertid ikke danne grundlag for hverken lukning eller krav om særlige miljøinvesteringer overfor virksomheden. Vejledningens klassificering og afstande kan derimod give et fingerpeg om, hvilke påvirkninger omgivelserne kan være udsat for.

Den i lokalplanen anførte zonerings i underområder jfr. kortbilag 4, medfører heller ikke, at eksisterende virksomheder og aktiviteter skal ophøre fordi virksomhedstyper i disse områder falder uden for vejledningens klassificering. Dette gælder som udgangspunkt også for ombygninger eller genopførelse efter f.eks. brand eller lignende.

Ved den fremtidige disponering af området og placering af virksomheder, vil der vejledende blive taget udgangspunkt i ovennævnte vejledningens virksomhedsklassificering og afstandskrav til boliger. De vejledende afstandskrav er ikke ultimative, som skal overholdes.

Afstandene kan tillades kortere ud fra en konkret vurdering af oplysninger om de faktiske forureningsforhold for en virksomhed.

Under hensyn hertil, og under hensyn til imødegåelse af interne interessekonflikter virksomheder imellem, opdeles lokalplanområdet ligeledes vejledende i **underområder** ud fra vurdering af miljøbelastning. F.eks. vil det være uhensigtsmæssigt at placere en støvfrembringende virksomhed i nærheden af en støvfølsom virksomhed.

Underområde A omfatter virksomheder og anlæg, der kan henføres til **klasse 1 og klasse 2**, og som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne eller kun en ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes beboelse.

Underområde B omfatter virksomheder og anlæg, der kan henføres til **klasse 1, klasse 2 og klasse 3**, hvor klasse 3-virksomhederne fra udendørs aktiviteter og småafkast giver anledning til mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområdets randzoner, idet virksomhedstyperne ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboerområder.

Klasse 3 rummer typisk mindre håndværksprægede virksomheder med få ansatte, mindre vognmandsforretninger med to til tre biler, lukkede lagerbygninger og visse servicevirksomheder.

Underområde C omfatter virksomheder og anlæg, der kan henføres til **klasse 3 og klasse 4**. Klasse 4-virksomhederne omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, der som hovedregel bør placeres i egentlige industriområder.

Klasse 4 rummer bl.a. autolakkerier og mindre produktionsværksteder med få ansatte.

Underområde D omfatter virksomheder og anlæg, der kan henføres til **klasse 5 og klasse 6**, hvor klasse 5-virksomhederne typisk er mere belastende produktionsvirksomheder såsom mellemstore værksteder og mindre fabrikker, og hvor klasse 6-virksomheder er en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad.

Som nævnt foran i beskrivelse af eksisterende forhold er delområde I fuldt udbygget og delområde II delvist udbygget med større produktionsvirksomheder m.v.

Virksomhederne, specielt i delområde I, ville næppe i dag kunne placeres i dette område efter nævnte vejlednings retningsgivende afstande til miljøfølsomme områder - boligområderne.

Det skal her betænkes, at udbygning af området er påbegyndt for vel omkring halvtreds år siden og udviklet sig op gennem tiden til nuværende niveau. Sideløbende hermed er boligbyggeriet fulgt med i de nærliggende områder. Erhvervsområdet og boligområderne er så at sige vokset op sammen og kendt med hinanden.

Virksomhederne er alle lovligt etablerede og udbyggede og de mest miljøtunge af dem er miljømæssig regulerede gennem særskilte miljøgodkendelser, og virksomhedernes beliggenhed og drift giver da heller ikke anledning til væsentlige miljømæssige problemer i det daglige.

Det er derfor Skærbæk Kommunes fortsatte politik, at virksomhederne kan drives og udbygges naturligt inden for nuværende anvendelsesområder under behørig iagttagelse af de til enhver tid gældende myndighedsbestemmelser, der vil være gældende.

Affaldsdepotloven.

Byrådet skal drage omsorg for, at forurenede ejendomme ikke udlægges til mere forureningsfølsomme formål.

Efter lovens §§ 19 og 20 påhviler det ejere og brugere en anmeldelsespligt såfremt, der under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening.

Vejbetjening.

Vejadgangen fra det overordnede vejnet til lokalplanområdet sker ad eksisterende kommuneveje Åbenråvej og Ullerupvej med stort set lige stor belastning.

På sigt planlægges der en forlægning af hovedvej A11 fra nuværende tracé til en omfartsvej øst om Skærbæk By og lokalplanområdet. I forbindelse hermed må det påregnes, at adgangen til erhvervsområdet fortrinsvis vil skulle betjenes via Ullerupvej fra en skitseret afkørsel fra hovedvejen til Toftlundvej.

Tilslutninger til lokalplanrådets overordnede veje minimeres, og Energivej skal i størst muligt omfang være facadeløs og alene have sidevejtillutninger.

Ud fra planlægningsmæssige og æstetiske hensyn pålægges der 10 m byggelinier langs alle overordnede veje og 5 m byggelinier langs øvrige veje i lokalplanområdet.

Vand-, kloak-, el- og varmforsyning.

Vandforsyning.

Vandforsyningen skal ske fra Skærbæk Vandværk A.m.b.a., som er et privat vandforsyningselskab.

Kloakforsyning.

Spildevand og overfladevand skal afledes til den kommunale kloakforsyning.

Lokalplanområdet er kloakeret med separatsystem, dvs. adskillelse mellem spildevand og overfladevand.

Arealerne i det nye erhvervsområde øst for Energivej ligger uden for eksisterende kloakoplandsgrænse.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for inddragelse af området under kloakoplandet.

El-forsyning.

El-forsyningen fremføres af Sydvest Energi.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdets delområder I, II og IV ligger i henholdsvis varmeplanens forsyningsområder nr. 38D, 40 og 39 og er udlagt som naturgasområder.

For det nye delområde III er der ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til, om der skal ske kollektiv varmforsyning med fjernvarme eller med naturgas. Der skal senere gennem projektvurderinger tages stilling til dette. Umiddelbart må det forventes, at også dette område skal varmforsynes med naturgas, idet naturgasledningen allerede ligger langs Energivej.

Der vil være pligt til at tilslutte ny bebyggelse til den kollektive varmforsyning for området.

6. Lokalplanens retsvirkninger.

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, og når lokalplanen er endeligt vedtaget, indtræder lokalplanens varige retsvirkninger.

Midlertidige retsvirkninger:

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke benyttes eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder således et midlertidig forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen, kan derimod fortsættes som hidtil.

Da forslaget kan blive ændret under proceduren omfatter forbudet også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v., som kræver lokalplan efter planlovens § 13, stk. 2.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

Varige retsvirkninger:

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil.

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

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

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

7. Servitutter.

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

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

8. Behandling af indsigelser.

Indsigelser behandles af Byrådet.

Byrådet kan ændre forslaget som følge af fremkomne indsigelser eller af egen drift. Berører ændringen på væsentlig måde andre end dem, der har foranlediget ændringen, skal disse underrettes.

Ændringer, der bevirker, at der reelt foreligger et helt nyt forslag kræver fornyet offentliggørelse.

Modtagne indsigelser og kommentarer:

Skov- og Naturstyrelsen.

Styrelsen er indstillet på at ophæve naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie indenfor lokalplanområdets afgrænsning.

Styrelsen har efterfølgende meddelt, at skovbyggelinien ophæves.

Beslutning.

Skovbyggelinien fjernes fra kortbilagene. I redegørelsesdelen tilføjes, at skovbyggelinien er ophævet indenfor lokalplanens afgrænsning.

Jeppe Jepsen, Skærbæk.

Påpeger på vegne af beboere langs Åbenråvej, at parkeringsforholdene på Åbenråvej for lastbiler er meget dårlige. Disse forhold giver ofte anledning til, at beboerne generes af støj fra specielt parkerede købilers køleanlæg. Bilerne holder der ofte tidligt om morgenen, om aftenen eller i hele weekends.

Beslutning.

Den eksisterende parkeringsplads vil, i forbindelse med byggemodning i området, blive flyttet længere mod nord ad Industrivej til den sydlige afgrænsning af D-området.

Danish Crown, Skærbæk.

Virksomheden gør indsigelse mod, at der i lokalplanen er anført, at vandforsyning skal ske fra Skærbæk Vandværk. Virksomheden ønsker at fortsætte med egen vandforsyning.

Beslutning.

Lokalplanens bestemmelser gælder kun fremtidige dispositioner og ændrer ikke ved eksisterende lovlige forhold, heller ikke slagteriets egen vandindvinding.

Der foretages ingen ændring.

Endvidere gøres indsigelse mod, at en mindre del af virksomheden er indlagt under underområde B. Dette ønsker virksomheden ændret, således at hele virksomhedsområdet er placeret i underområde C/D.

Beslutning.

Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel vedrørende miljølovgivningen. Det anføres her, at eksisterende virksomheder fortsat kan udøve deres erhverv og udbygges naturligt under hensyn til den til enhver tid gældende lovgivning. Anvendelsesbestemmelserne, der knytter sig til zoneringsen, gælder således kun for væsentlige ændringer af nuværende virksomhed og for helt nye virksomheder i området.

Afgrænsning af zoneringsen er foretaget ud fra de retningslinier, der gælder for afstande til miljøfølsomme områder. Planmyndigheden har således ikke mulighed for at give tilladelse til en generel mere miljøbelastende anvendelse end det vejledningen åbner mulighed for. Miljøbelastningen skal i øvrigt vurderes konkret i hver enkelt tilfælde.

Der foretages ikke ændringer.

Strukturdirektoratet.

Direktoratet har ikke bemærkninger til lokalplanforslaget. Det forudsættes dog, at nuværende landbrugsarealer fortsat drives jordbrugs-mæssigt indtil de tages i brug til andre erhvervsformål.

Beslutning.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Naturgas Syd.

Selskabet har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

I relation til, at delområde III ikke er omfattet af varmeplanen eller godkendte kollektive forsyningsprojekter giver Naturgas Syd udtryk for, at man på grundlag af en selskabsøkonomisk vurdering gerne vil forsyne dette område med naturgas. Selskabet fremsender snarest et naturgasprojektforslag med henblik på kommunal godkendelse i henhold til varmforsyningsloven.

Beslutning.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer.

Sønderjyllands Amt.

Amtet gør ikke indsigelse mod lokalplanforslaget.

Amtet henstiller, med henvisning til retningslinie nr. 3.1.9. i Regionplan 1993-2004, at der bør tages hensyn til landskabelig interesser

og derfor etableres en afskærmende beplantning, hvor byområdet grænser op til det åbne land.

Beslutning.

Etablering af plantebæltet udsættes. Ved etableringen placeres plantebæltet udenfor lokalplanområdets afgrænsning på kommunalt ejede arealer.

Endvidere meddeler Amtet, at man i øjeblikket er i færd med at kortlægge industrigrunde og lossepladser, der kan være omfattet af affaldsdepotlovens regler om ejere og brugeres anmeldelsespligt, såfremt der under bygge- og anlægsarbejder konstateres forurening.

Beslutning.

I lokalplanens redegørelsesdel medtages oplysning om ejere og brugeres anmeldelsespligt i forbindelse med konstateret forurening.

9. Lokalplanens realisering.

Realisering af lokalplanens indhold forudsætter de fornødne særskilte godkendelser omtalt under pkt. 5.

Lokalplanens bestemmelser

SKÆRBÆK KOMMUNE LOKALPLAN NR. 142

Erhvervsområde Øst i Skærbæk.

I henhold til bestemmelserne i § 13 i Miljø- og Energiministeriets lov- bekendtgørelse nr. 563 af 30 juni 1997 om planlægning, fastsættes her- ved følgende bestemmelser for det i lokalplanen § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål.....

- at fastlægge områdets erhvervsstatus,
- at udlægge et nyt område til fremtidig anvendelse til er- hvervsformål,
- at fastlægge plangrundlaget for et eksisterende, men ikke lo- kalplanlagt del af erhvervsområde,
- at sikre udvidelsesmuligheder for virksomheder i området, samtidig med at gener i forhold til omgivelserne og virksom- heder internt undgås,
- at hindre at området bebygges med boliger og med boligori- enterede funktioner, som f.eks. detail- og dagligvareforret- ninger,
- at overføre dele af lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- at fastlægge bestemmelser for områdets bebyggelse og be- byggelsens placering,
- at fastlægge bestemmelser for områdets adgangsforhold og parkeringsforhold, og
- at sikre, at området iøvrigt i enhver henseende disponeres i overensstemmelse med de i lokalplanen og på vedhæftede kortbilag angivne retningslinier.

§ 2. Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 2 og om- fatter matr. nr. 224, 500, 520, 523, 633, 727, 810, 812, 856, 858, 877, 911, 919, 972, 1127, 1180, 1183, 1291, 1306, 1420, 1445, 1462, 1478, 1480, 1488, 1489, 1593, 1595, 1629, 1639, 1718, 1858, 1972, 1990, 2009, 2010, 2106, 2107, 2120, 2303, 2308, 2320, 2332, 2354, 2357, 2358, 2372, 2374, 2377, 2379, 2409, 2422 Skærbæk ejerlav, samt alle parceller, der efter den 2. dec. 1997 udstykkes fra disse dele af nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder I, II, III, IV, som vist på kortbilag 2. Delområderne opdeles yderligere i fire underområder A, B, C, og D ud fra en miljømæssig vurdering jfr. kortbilag 4.
- 2.3 Det på kortbilag 2 skraverede område er beliggende i landzone. Ved den endelige vedtagelse af planen overgår området til byzone. Hele lokalplanområdet ligger herefter i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af industri, oplag, lager- og værkstedsvirksomhed, håndværk, engroshandel og servicevirksomhed, samt forretningsvirksomhed og kontor i tilknytning til nævnte anvendelser.
Lokalplanområdet kan endvidere anvendes til opførelse af transformatorstationer til lokalplanområdets forsyning og udbygning af eksisterende transformatorstationer med ekstern betydnig.
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i underområder betegnet A, B, C og D, hvor anvendelsen i de enkelte underområder skal ske ud fra en miljømæssig vurdering af virksomhedernes påvirkning på miljøfølsomme nærområder og virksomhederne imellem. Ved vurderingen tages udgangspunkt i klassificeringen i Miljøministeriets "*Håndbog om Miljø og Planlægning*", såfremt der ikke foreligger andet og bedre vurderingsgrundlag.
- **Underområde A** må fortsat anvendes til boligbebyggelse i samme omfang som hidtil. Herudover må underområdet anvendes til erhvervsvirksomheder, som kan henføres til **klasse 1** og **klasse 2**, og som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne eller kun en ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes beboelse.
 - **Underområde B.** Underområdet må fortsat benyttes til uændret anvendelse og aktiviteter af eksisterende virksomheder. Ved etablering af nye virksomheder og anlæg, skal disse som udgangspunkt henføres til **klasse 1, klasse 2 og klasse 3**, hvor virksomhedernes udendørs aktiviteter og småafkast kun giver anledning til mindre påvirkning af omgivelserne.
 - **Underområde C.** Underområdet må fortsat benyttes til uændret anvendelse og aktiviteter af eksisterende virksomheder.

Ved etablering af nye virksomheder og anlæg, skal disse som udgangspunkt henføres til **klasse 3 og klasse 4** omfattende de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder, der som hovedregel bør placeres i egentlige industriområder.

- **Underområde D** må kun anvendes til virksomheder og anlæg, der kan henføres til **klasse 5 og klasse 6**, hvor klasse 5-virksomhederne typisk er mere belastende produktionsvirksomheder såsom mellemstore værksteder og mindre fabrikker, hvor klasse 6-virksomheder omfatter en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad.
- 3.3 I underområder B og C må opføres eller indrettes én bolig på hver grund, for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
Boligens etageareal må ikke overstige 50% af virksomhedens erhvervsbygninger på grunden og boligen må tidligst opføres samtidig med opførelse af erhvervsbygningen.
- 3.4 I underområde D kan Byrådet efter en vurdering tillade, at der på hver grund opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1 Grunde i underområde A kan ikke udstykkes i yderligere selvstændige grunde.
- 4.2 Grunde må normalt ikke udstykkes mindre end 2000 m² i underområderne B, 3000 m² i underområderne C og 5000 m² i underområderne D.
- 4.3 Grunde må ikke udstykkes med facadelængder mindre end 30 meter.
- 4.4 Ved udstykning af koteletgrunde, skal skaftets bredde fastsættes i forhold til grundenes anvendelse, dog mindst 6 meter.
- 4.5 Opførte eller indrettede boliger kan ikke senere udstykkes særskilt fra resten af ejendommen.
- 4.6 Udstykning af grunde til transformatorstationer og grunde for andre tekniske installationer er ikke omfattet af minimumskravene.

§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold.

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker ad eksisterende anlagte kommuneveje Åbenråvej, Ullerupvej/Fabriksvej og Energivej.
- 5.2 Udlæg af nye veje kan ske efter de retningslinier, der fremgår af kortbilag 3 med følgende udlægsbredder:

Vejudlæg.

- Overordnede veje udlægges med en bredde på 13 m.
- Blinde sideveje 11 m.

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende grunde afskæres med en hjørneafskæring på min. 5 m.

Byggelinier.

Langs veje pålægges byggelinier med følgende afstande fra vejskel:

- Ekst. og nye overordnede veje 10 m.
- Ekst. og nye blinde veje 5 m.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet, må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller oplag.

Oversigtsarealer.

Ved vejtilslutninger pålægges der særskilt deklARATION om oversigtsarealer på 10 x 15 meter udfærdiget efter sædvanlige principper.

Kortbilag 3 er kun retningsgivende for vejenes placering og er ikke til hinder for, at der senere udlægges flere veje inden for området.

- 5.3 Der må ikke udføres nye kørende adgange til de enkelte grunde fra Energivej, Åbenråvej og sydsiden af Fabriksvej.
- 5.4 Byrådet fastsætter i hver enkelt tilfælde antallet af parkeringspladser under hensyn til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende. Parkeringsareal skal sammen med eventuelt garageareal dog almindeligvis udlægges (reserveres) med mindst 1 bilplads pr. påbegyndt 50 m² bruttoetageareal erhvervsbygning.

Indrettes der bolig i forbindelse med erhvervsvirksomheden, skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler til denne.

- 5.5 I delområde II udlægges parkeringsarealer for lastvogne, anhængere m.v. til betjening af såvel området som eksternt behov.

§ 6. Lednings- og antenneanlæg.

- 6.1. Alle ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2 I området kan opføres én antennemast til fælles modtagelse af TV- og radioprogrammer samt erhvervsmæssig kommunikation efter Byrådets nærmere godkendelse af placering m.v.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Omfanget af den maksimale bebyggelse på den enkelte ejendom i de enkelte underområder fremgår af følgende skema:

Underområder		A	B	C	D
Bebyggelses - %	%	30	33,3	40	40
Rumfang m ³ /m ² grundareal. (Beregnes af bygn. over terræn incl. kviste, fremspring, skorstene m.v.)	m ³	1,0	1,5	3,0	3,5
Maksimal antal etager	antal	1,5	1,5	-	-
Maksimal bygningshøjde	m	8,5	8,5	12,5	18,0
Maksimal højde på særlige bygninger, skorstene, siloer og antennemaster m.v.	m	8,5	8,5	særskilt tilladelse	særskilt tilladelse

- 7.2 Det bebyggede areal for en bolig på en ejendom, må ikke overstige 50% af det bebyggede areal til erhvervsformål.
- 7.3 Bebyggelsens højder og placering på grunden i forhold til vej-, sti- og naboskel er omfattet af bygningsreglementets almindelige bestemmelser.
- 7.4 Ingen bebyggelse må opføres nærmere end 10 meter fra skel til fredskoven.
- 7.5 Ingen bebyggelse må opføres med større højde end 3 meter under 60 kV højspændingsledningen og i en afstand på 15 meter fra yderste ledning på masterne.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer og farver, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Byrådet vil kunne stille særlige krav til useendet af bygninger på grunde, der grænser ud til Fabriksvej, Energivej og Åbenråvej.

Brugte, blanke eller reflekterende materialer må ikke anvendes.

- 8.2. Bygningerne skal holdes i forsvarlig stand, således at de altid fremtræder med et ydre, der harmonerer med det tilsigtede formål.

- 8.3. Skiltning og reklamering på ejendomme må kun finde sted efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 8.4. I området må der ikke opsættes henvisningsskilte til de enkelte virksomheder eller reklameskilte for andre virksomheder på fremmed grund.

Etablering af henvisningsskilte skal foretages i fælles skiltegalger, placeret strategisk i området.

§ 9. Ubebyggede arealer, beplantning og hegn.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, græssåning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

- 9.2 Arealerne mellem vejskel og byggelinier langs vejskel må ikke anvendes til nogen form for oplag eller henstilling af materialer eller materiel.

Arealerne kan efter særskilt godkendelse anvendes til indretning af parkeringsplads.

- 9.3 Arealerne mellem skel mod fredskoven og byggelinien langs med skoven må ikke anvendes til nogen form for oplag eller henstilling af materialer eller materiel.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet områdets forsyningsnet, herunder kollektiv varmforsyning.

- 10.2 Byrådet kan tillade anvendelse af andre energiformer end den kollektive varmforsyning, såfremt den enkelte virksomheds produktionsforhold taler herfor.

§ 11. Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

- 11.1. Lokalplanens virkeliggørelse i delområde III kræver forudgående og særskilt tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten for de arealer, der endnu er omfattet af landbrugspligt.
- 11.2. Opførelse af bygninger nærmere fredsskoven kræver særskilt dispensation i hver enkelt tilfælde indtil skovbyggelinien ophæves i sin helhed for lokalplanområdet.
Dispensationskompetancen er tillagt Skærbæk Kommune ved den endelige godkendelse af lokalplanen.

§ 12. Ophævelse af tidligere lokalplaner.

- 12.1 Samtidig med endelig vedtagelse af denne lokalplan ophæves
- lokalplan nr. 123 vedtaget endeligt den 8. februar 1979,
 - lokalplan nr. 132 vedtaget endeligt den 12 juni 1986 og
 - lokalplan nr. 133 vedtaget endeligt den 9. April 1987, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 142.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Skærbæk Byråd ved 1. behandling den 11. december 1997.

På Byrådets vegne

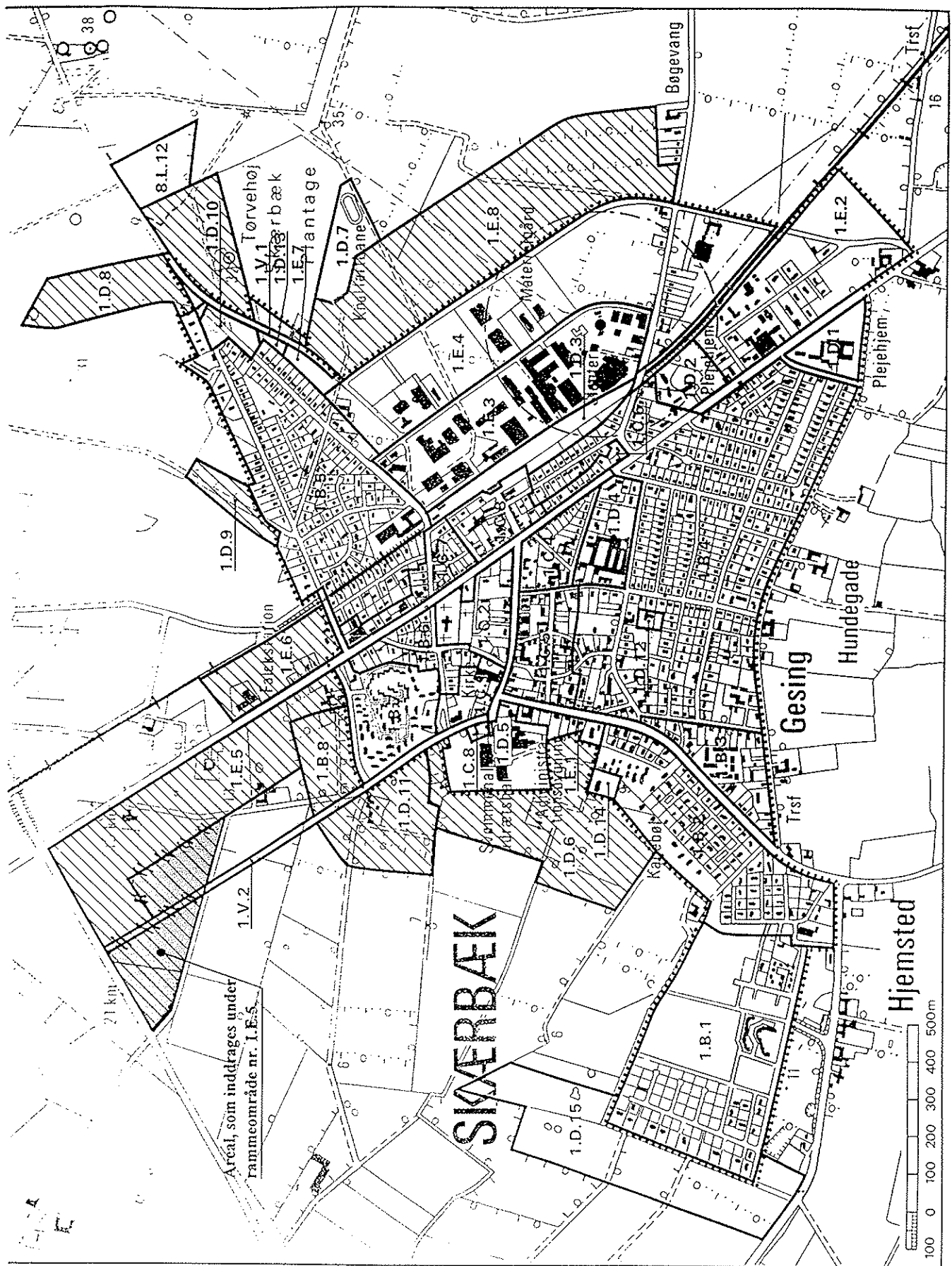
Peter A. Petersen
borgmester

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

Skærbæk Byråd, den 19. februar 1998.

På Byrådets vegne

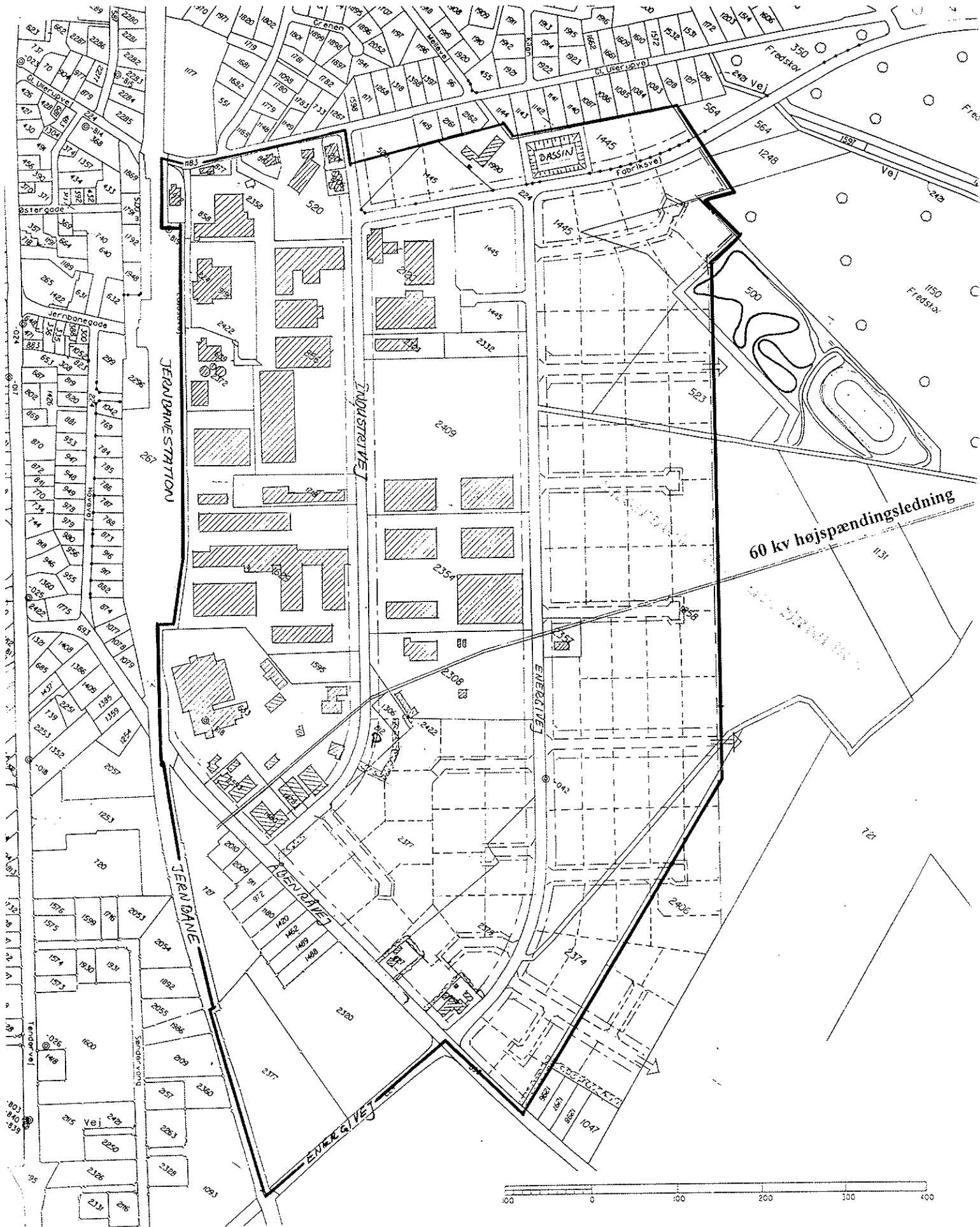
Peter A. Petersen
borgmester



SKÆRBÆK
Rammer for lokalplanlægning
 TILLÆG NR. 3 TIL
 KOMMUNEPLAN 1993 - 2005

- Vandværksboring
- 300m beskyttelseszone fra vandværksboring
- 1.B.2 Enkeltområde med områdenummer
- Område som overføres til byzone ved lokalplanlægning
- Byzoneafgrænsning pr. 31/12 - 94

Skærbæk Kommune - Teknisk Afdeling, Storegade 51 Skærbæk Tlf. 7395 9595		
LOKALPLAN NR. 142	Mål: ej målfast	Dato: 3. Dec. 1997
ERHVERVSOMRÅDE ØST - Skærbæk	Sag:	Rettelse:
Oversigtskort - kommuneplanrammeområder	Tegn. Nr 1	



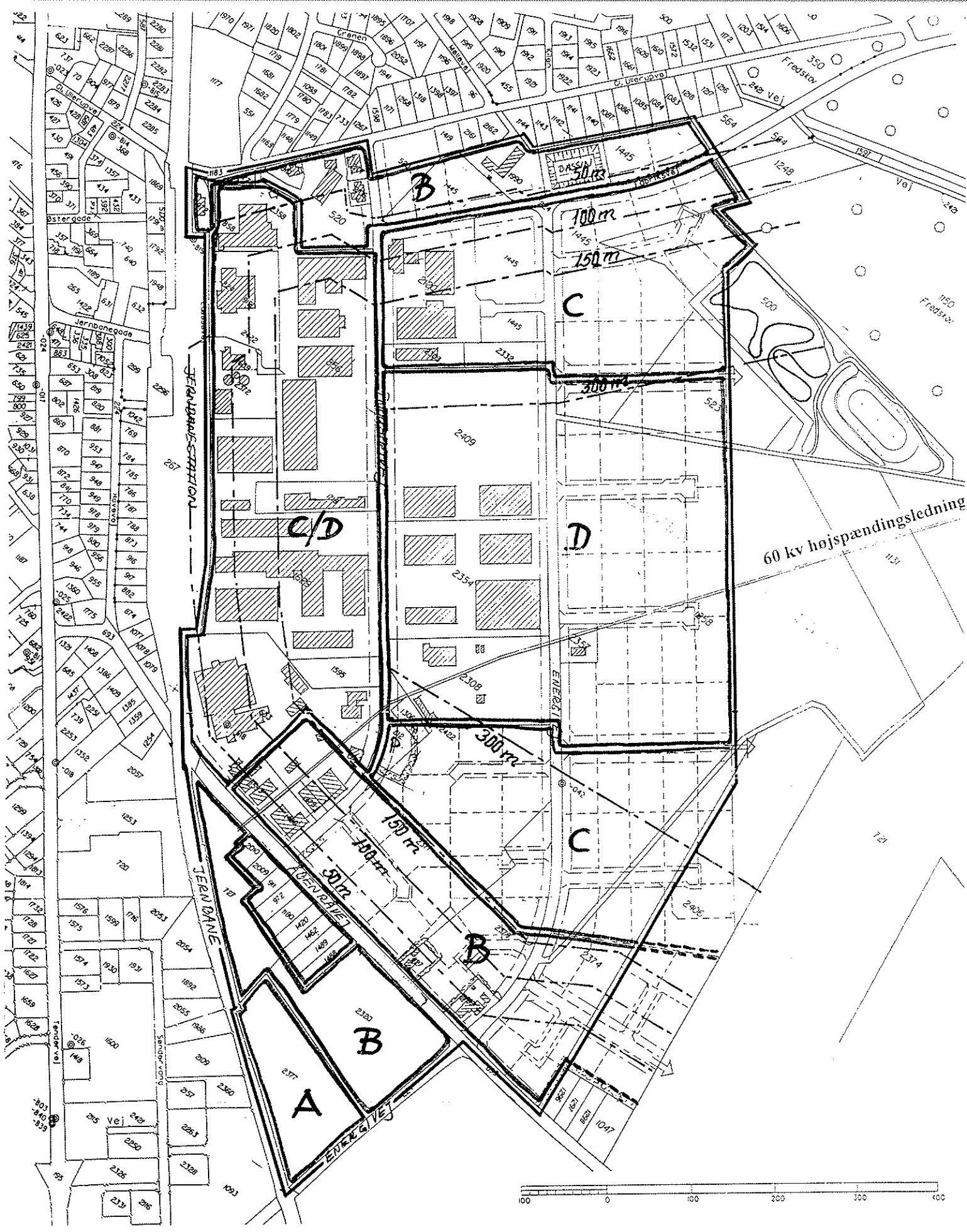
Skærbæk Kommune - Teknisk Afdeling, Storegade 51 Skærbæk Tlf. 7395 9595

LOKALPLAN NR. 142

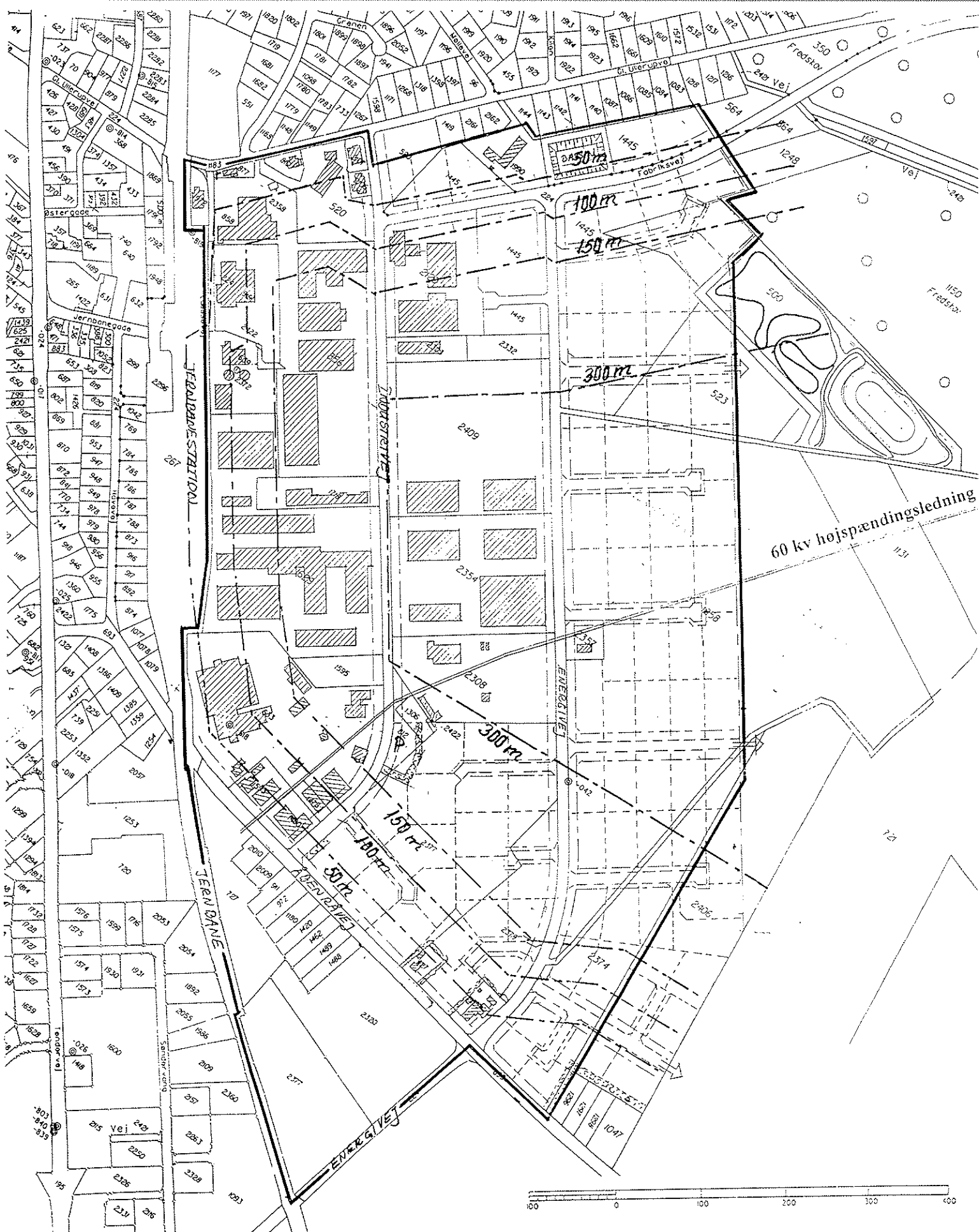
ERHVERVSOMRÅDE ØST - Skærbæk

Principper for vejudlæg og parceller

Mål: ej målfast	Dato: 3. Dec. 1997
Sag:	Rettelse:
Tegn. Nr 3	



Skærbæk Kommune - Teknisk Afdeling, Storegade 51 Skærbæk Tlf. 7395 9595		
LOKALPLAN NR. 142		
ERHVERVSOMRÅDE ØST - Skærbæk		
Miljøzoning i underområder		
Mål:	ej målfast	Dato: 3. Dec. 1997
Sag:		Rettelse:
Tegn. Nr	4	



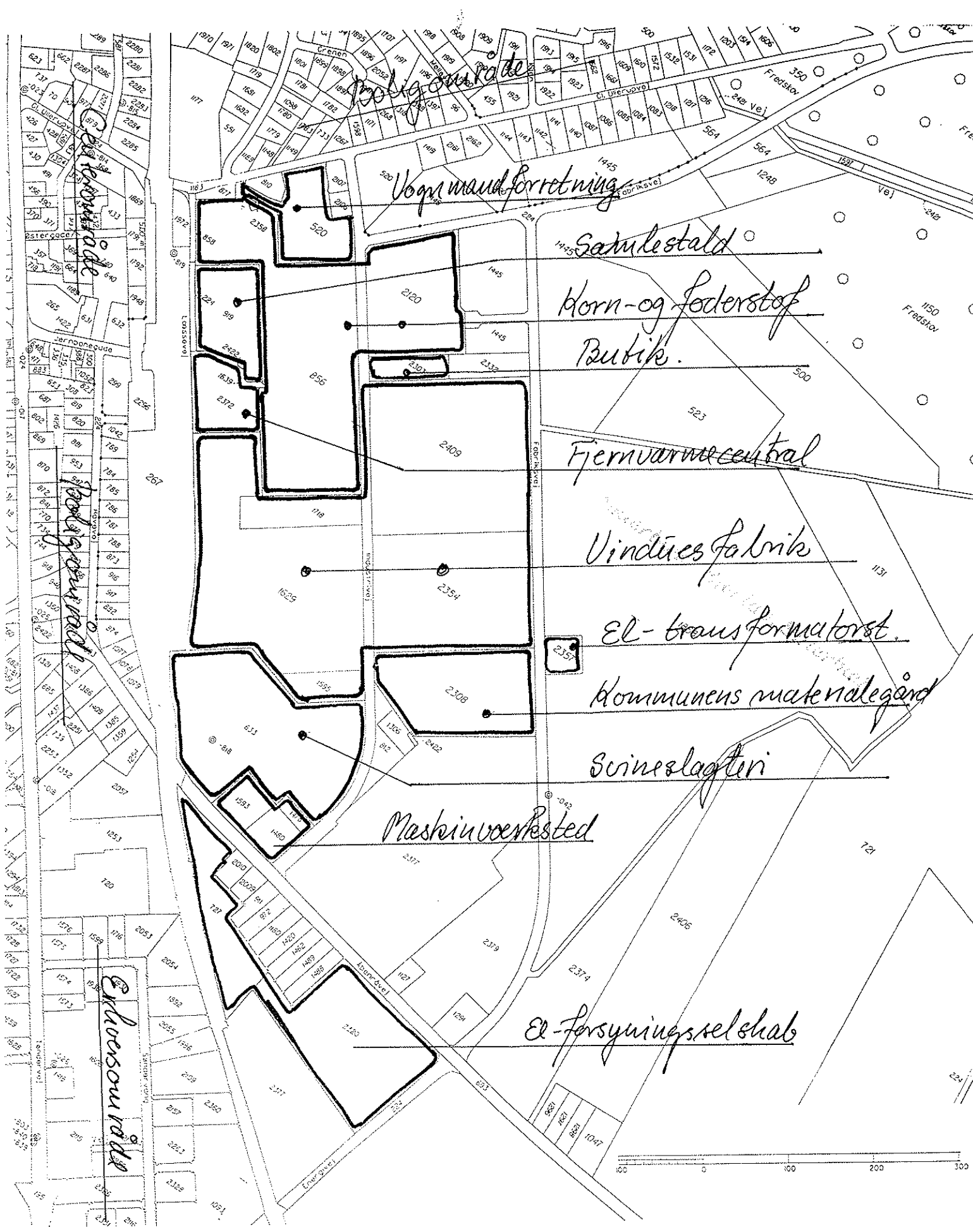
Skærbæk Kommune - Teknisk Afdeling, Storegade 51 Skærbæk Tlf. 7395 9595

LOKALPLAN NR. 142

ERHVERVSOMRÅDE ØST - Skærbæk

Miljøkonsekvensafstande i forhold til ekst. boliger

Mål: ej målfast	Dato: 3. Dec. 1997
Sng:	Rettelse:
Tegn. Nr 5	



Skærbæk Kommune - Teknisk Afdeling, Storegade 51 Skærbæk Tlf. 7395 9595		
LOKALPLAN NR. 142		
ERHVERVSOMRÅDE ØST - Skærbæk		
Eksisterende virksomheder		
Mål:	ej målfast	Dato:
Sag:		3. Dec. 1997
Tegn. Nr	6	Rettelse:

BINDINGER EFTER NATURBESKYTTELSESLOVEN

FREDEDE AREALER



Bekendtgjorte, rejste fredninger (§37)
Bekendtgjorte, afgjorte fredninger (§40)
- signatur ved mindre fredninger.



Kirkeomgivelserfredninger - signatur

BYGGE- OG BESKYTTELSESLINIER



Strandbeskyttelseslinier (§15)
Normalt 100 m fra, hvor sammenhængende
landvegetation begynder, reduceret visse steder.



Skovbyggelinier (§17)
300 m fra offentlige skove samt private
skove på 20 ha eller derover.



A- og søbeskyttelseslinier (§16)
150 m fra offentlige vandløb med en
regulativmæssig bundbredde på mindst 2 m og
150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha.



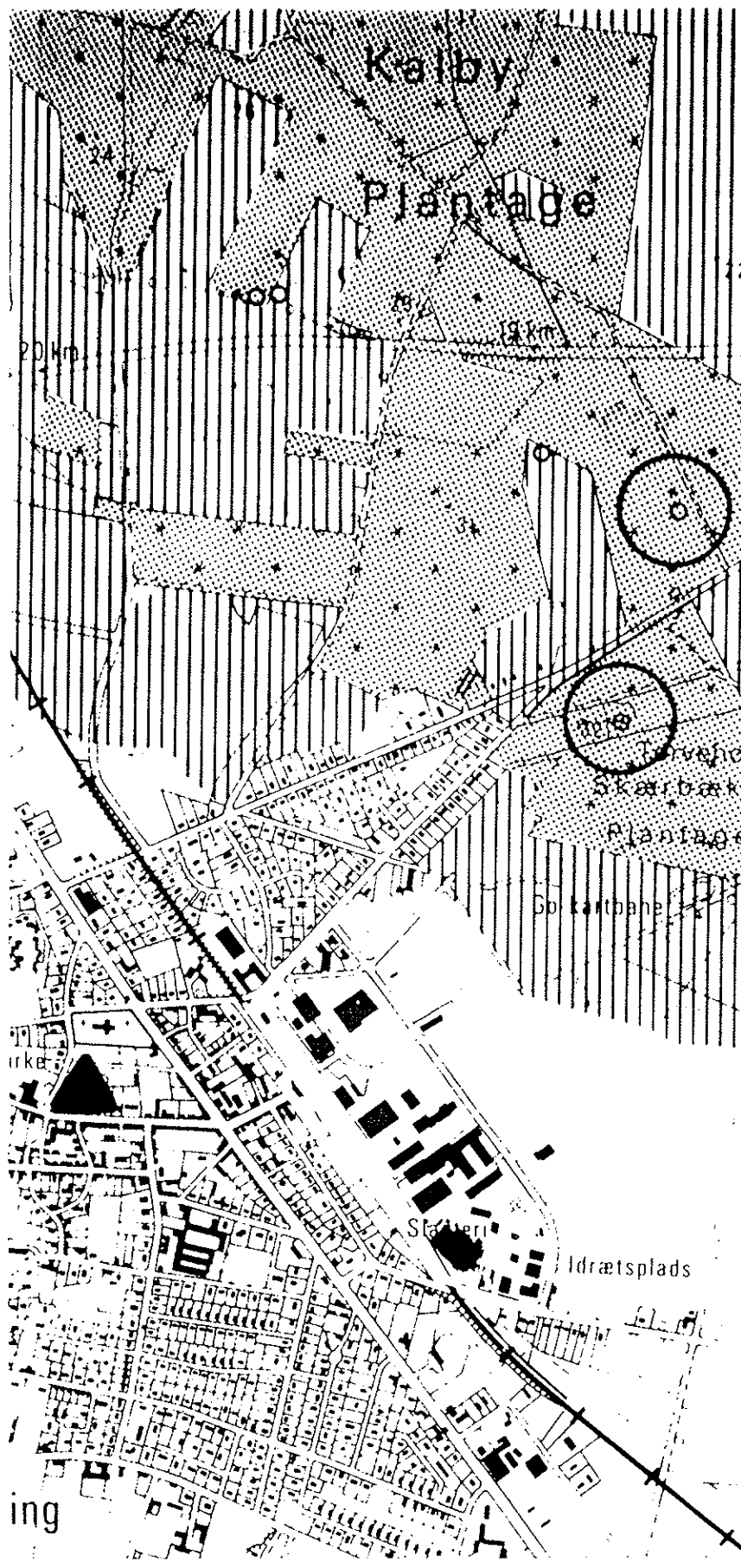
Kirkebyggelinier (§19)
300 m fra landkirker.



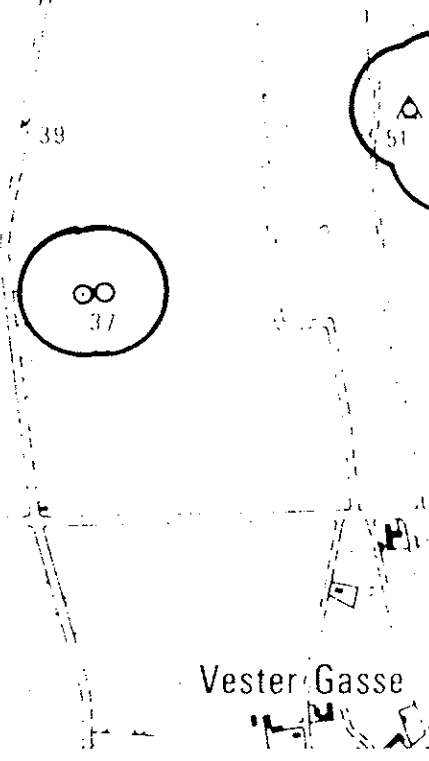
Fortidsminderbeskyttelseslinier (§18)
100 m fra jordfaste fortidsminder, beskyttet efter §12.
Kors, milepæle o.lign., beskyttet efter §12
uden beskyttelseslinier - signatur.

NB! Kortet er et oversigtskort. Fastlæggelse af afgrænsning må bestemmes på grundlag af forholdene i marken.

GRUNDKORT 1:25.000 FREMGSTILLET VED
KORT- OG MÅLSTAVENRESEN, UDGIVET
AF SØNDERJYLLANDS AMT MED KORT- OG MÅLSTAVEN
1992:28 1079 6098 RIGHT



SØNDERJYLLANDS AMT TEKNISK FORVALTNING		LANDSKABSKONTORET	
		Tegnet	COD
Rettet Bindinger efter naturbeskyttelsesloven. Fredede arealer, byggelinier m.v.		J. nr.	8-70-50-8-531-2/85
SKÆRBÆK KOMMUNE		Tegn. nr.	531
		Mål	1:25000
		Dato	Oktober 1992



Skærbæk Kommune - Teknisk Afdeling, Storegade 51 Skærbæk Tlf. 7395 9595		
LOKALPLAN NR. 142 ERHVERVSOMRÅDE ØST - Skærbæk Byggelinier efter lov om naturbeskyttelse	Mål:	Dato:
	ej målfast	3. Dec. 1997
	Sag:	Rettelse:
	Tegn. Nr. 7	