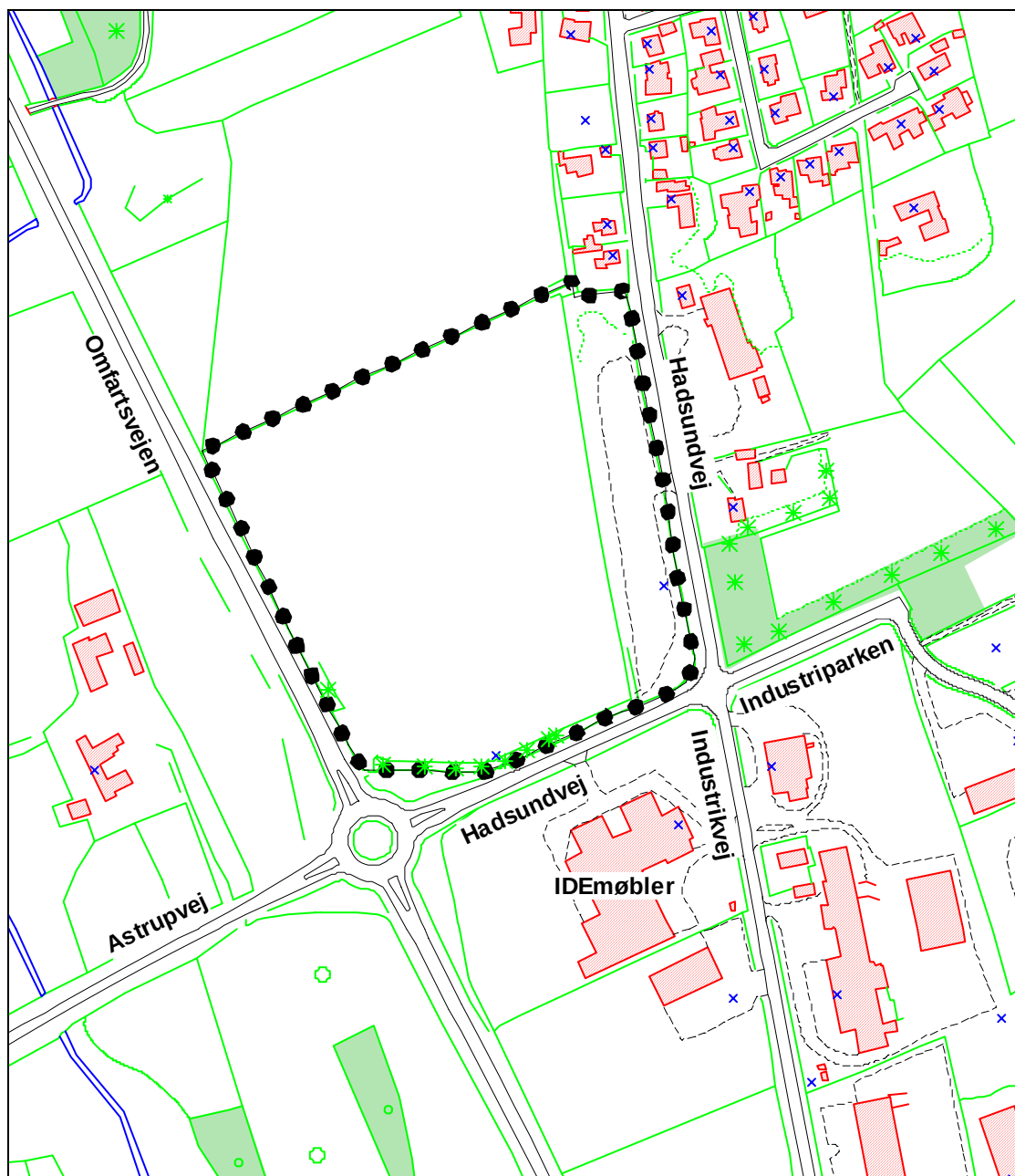


LOKALPLAN NR. 2.7.1.

Erhvervsområde ved Hadsundvej, Terndrup

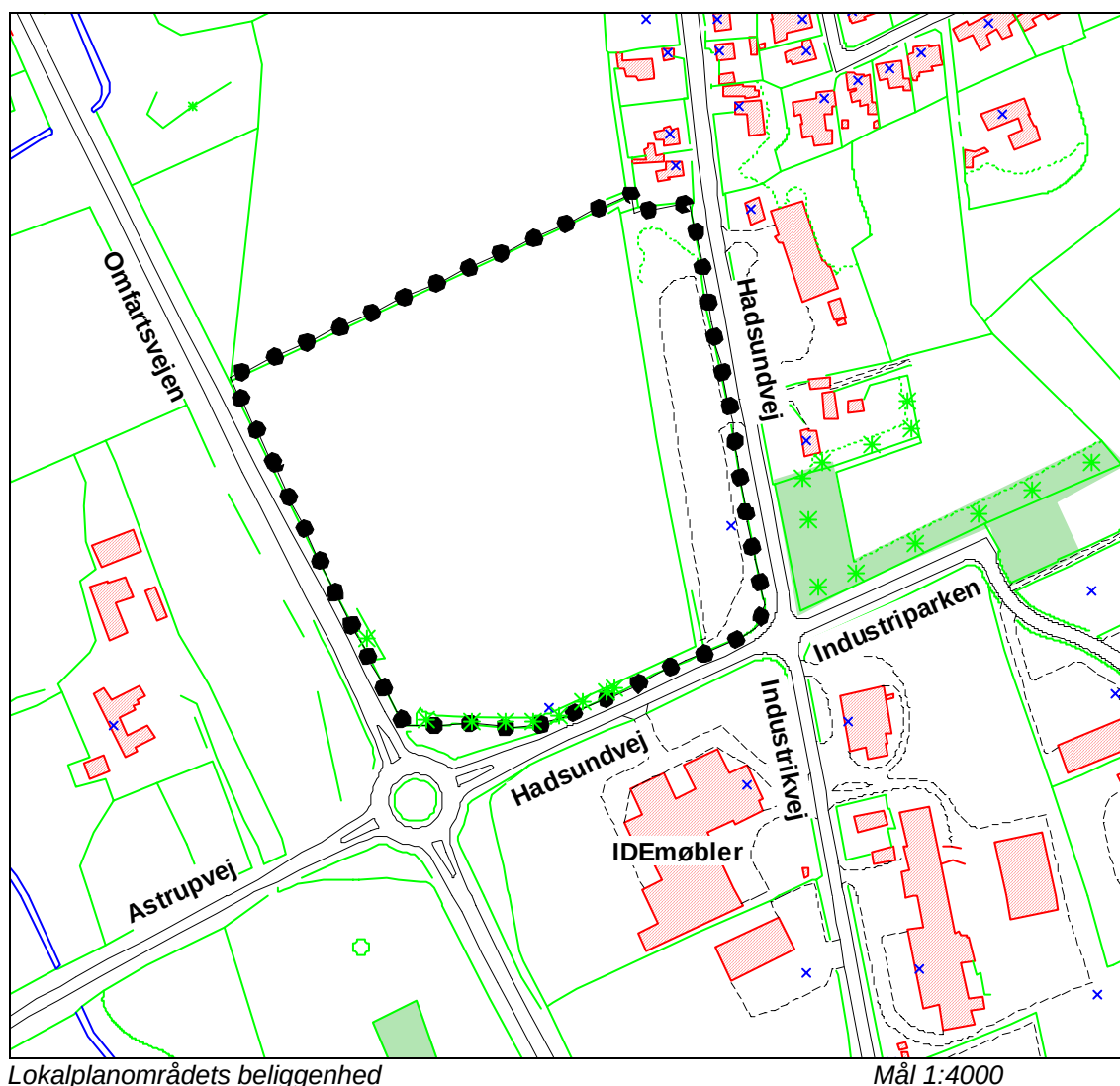


REBILD KOMMUNE

HOBROVEJ 88 - 9530 STØVRING – 9988 9988
raadhus@rebild.dk – www.rebild.dk



REDEGØRELSE
FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERSFORMÅL



LOKALPLANENS OMRÅDE

Området som omfattes af lokalplanen udgør et ca. 5,4 ha stort område beliggende mellem Landevej nr. 505, Omfartsvejen og kommunevej nr. 184, Hadsundvej og omfatter ejendommene Hadsundvej 52, 54 og 56.

Lokalplanområdet ligger langs Hadsundvej og grænser mod nord op til landbrugsareal og boliger. Mod syd og øst afgrænses området af Hadsundvej og mod vest afgrænses området af Omfartsvejen.

En stor del af området er opdyrket landbrugsjord med beplantning langs markskel mod nord og mod parkeringsplads, der er indrettet langs Hadsundvej i områdets østlige del. I det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet er for nylig udstykket en enkelt erhvervsparcel, matr.nr. 73 Terndrup By, Lyngby omfattende bl.a. den sydlige del af parkeringspladsen. Der er et byggeri i gang på denne parcel.

Ligeledes er der påbegyndt anlæg af en vej ind i området fra den øst-vest gående del af Hadsundvej mod nord i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

Selve lokalplanområdet er et rimeligt jævnt område, der ligger i niveau med Hadsundvej bortset fra det nordøstlige hjørne, hvor der er en højdeforskel fra Hadsundvej ned til lokalplanområdet.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er en revision af lokalplan 2.6.1 fra 1988, som udlagde hele området til erhvervs-/hotelformål. Den væsentligste ændring er en reduktion af et udlagt beplantningsbælte langs Omfartsvejen mod vest. Det udlagte beplantningsbælte reduceres fra 75 meter til 25 meter efter forudgående godkendelse under nærmere forudsætninger fra Nordjyllands Amt ved brev af 4. oktober 2006. De anførte forudsætninger er indarbejdet i lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING M.V.

1. Regionplanen

Området er i Regionplan 2005 i sin helhed udlagt som byzone.

Der ses ikke at være uoverensstemmelse mellem regionplanens retningslinier og lokalplanen, idet der ikke ændres på lokalplanens anvendelse i forhold til lokalplan 2.6.1.

2. Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2005 - 2017, og er i kommuneplanens rammedel for Terndrup betegnet som område I.1, der er udlagt til egentligt erhvervsområde.

For dette område er det fastlagt, at det skal anvendes til egentligt erhvervsområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 50% og en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Større højde for bygninger eller bygningsdele kræver byrådets særlige tilladelse.

Ligeledes skal der langs grænserne for rammeområde I.1 mod øst og syd etableres et 10 m bredt beplantningsbælte. Endelig er der støjkrav til støj fra virksomheder.

Denne lokalplan opfylder disse bestemmelser, og er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

3. Zonestatus

Lokalplanens område forbliver i byzone.

4. Miljøforhold

Jordforurening

Der er inden for lokalplanområdet ikke registreret nogen jordforurening.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og byrådet underrettes. Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt kan en umiddelbar indsats over for forureningen være påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises i øvrigt til miljøbeskyttelseslovens §21 og til jordforureningslovens §71.

Støj mv.

Der må inden for lokalplanområdet kun udøves virksomhed, som ikke medfører gener i form af støj, støv, røg eller lugt.

Ifølge de generelle bestemmelser i kommuneplanen gælder de vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens "Vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder" ved udlæg og anvendelse af arealer til støjfølsomme formål.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj er vist i nedenstående skema. Værdierne er angivet som det ækvivalente, korrigerede maksimale støjniveau i dB(A), som den enkelte virksomhed skal overholde i forhold til andre virksomheder i lokalplanområdet og imod naboområderne.

	Hverdage kl.07-18 Lørdage kl.07-14	Hverdage kl.18-22 Søn- og helligdage kl.07-22 Lørdag kl.14-22	Nat alle dage kl.22-07
Erhvervs- og industriområder	60	60	60
Boligområder for åben og lav bebyggelse	50	45	40

Grænseværdierne, der er angivet i dB(A), forudsættes målt udenfor virksomhedens egen grund i de respektive områder. Grænseværdierne er gennemsnitsværdier over visse tidsrum inden for de angivne døgnperioder. De nærmere definitioner, bl.a. af nævnte tidsrum, er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder.

5. Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen.

Området skal separatkloakeres, det vil sige, at regnvand og spildevand bortledes i hvert sit ledningssystem.

Spildevandet tilsluttes eksisterende ledningsanlæg og ledes til Aalborg Renseanlæg Øst. Overfladevandet ledes til Terndrup Bæk.

Der bliver etableret et regnvandsbassin i områdets nordvestlige område ud til Omfartsvejen. Nordjyllands Amt har godkendt, at beplantningsbæltet ud for regnvandsbassinet reduceres fra 25 m til 5 m fra vejskellet. Ligeledes skal der i området etableres en pumpestation, der pumper spildevandet op til den eksisterende kloakledning i områdets nordøstlige hjørne.

6. Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i Terndrup Varmeværks naturlige forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes Terndrup Varmeværk.

7. Vand- og elforsyning

Området skal forsynes med vand fra Terndrup Vandværk.

Elforsyning til området varetages af Himmerlands elforsyning – HEF.

8. Naturbeskyttelse

Der findes ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

En lille del af det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er omfattet af en 100 m beskyttelseslinie omkring en gravhøj, der ligger øst for lokalplanområdet.

Inden for beskyttelseslinien må der ikke uden dispensation fra Nordjyllands Amt foretages ændringer i tilstanden af arealet.

9. Arkæologiske forhold – kulturarv.

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 Nordjyllands Historiske Museum.

10. Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder med særlige drikkevandsinteresser, men ligger inden for indvindingsopland for Terndrup Vandværk.

For at sikre grundvandskvaliteten fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at veje samt færdsels- og parkeringsarealer skal etableres som befæstede arealer med kantsten og afløb til offentlig kloak.

Yderligere anbefales, at der ved meddelelse af byggetilladelse følges op med følgende grundvandsbeskyttende vilkår:

- Der må ikke anvendes pesticider på ubefæstede arealer.
- Der må ved byggemodning ikke anvendes slagger og flyveaske i veje og befæstede arealer.
- Nye kloakanlæg tætningsprøves inden de tages i brug.
- Olietanke og andre tanke må ikke nedgraves, og de skal sikres mod lækage og tab ved påfyldning (dobbel bund, opsamlingskar mv.).
- Der udarbejdes vejledning i håndtering og anvendelse af olie, kemikalier, affald mv.
- Der udarbejdes beredskabsplan for hurtig indsats mod uheld, der kan have grundvandstruende konsekvenser.

11. Servitutforhold

Privatretlige tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne ved den endelige vedtagelse.

Der er ikke tinglyst private bygge- eller tilstandsservitutter i lokalplanområdet.

Der er tinglyst følgende servitutter på matr.nr. 5am Terndrup By, Lyngby:

1.	14.03.1978	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
2.	26.06.1978	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
3.	28.03.1984	Dok. om byggelinier mv.
4.	21.12.1984	Dok. om adgangs begrænsninger mv.
5.	12.02.1988	Lokalplan 2.6.1
6.	06.01.1989	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Servitut nr. 1 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en spildevandsledning og en regnvandsledning over det nordøstlige hjørne af ejendommen. Ligeledes er fastlagt et servitútbælte på 2 m til hver side fra midte af ledningerne. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Ledningerne er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Servitut nr. 2 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en spildevandsledning i det nordøstlige hjørne af ejendommen videre mod nord. Ligeledes er fastlagt et servitútbælte på 2 m til hver side fra midte af ledningen. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Ledningen er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Servitut nr. 3 om byggelinier mv. fastlægger en byggelinie langs Omfartsvejen på 25 m fra midten af vejen og på 25 m fra midten af den øst-vest gående strækning af Hadsundvej langs området sydgrænse inden for hvilken, der ikke må opføres bygninger. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen men betyder, at anlæg af eventuelt regnvandsbassin i den nordvestlige del af lokalplanområdet ud til Omfartsvejen kræver en tilladelse fra vejbestyrelsen.

Servitut nr. 4 om adgangsbegrænsning fastsætter bestemmelser om at adgangsforhold til Omfartsvejen. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen.

Servitut nr. 5 lokalplan 2.6.1 ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Servitut nr. 6 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en vandledning for I/S Terndrup Vandværk over ejendommen. Ligeledes er fastlagt et servitutbælte på 1 m til hver side fra midte af ledningen. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Vandledningen er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Der er tinglyst følgende servitutter på matr.nr. 5r Terndrup By, Lyngby:

- | | | |
|----|------------|---|
| 1. | 10.05.1952 | Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv. |
| 2. | 01.11.1960 | Dok om byggelinier mv. |
| 3. | 12.03.1964 | Dok. om adgangsbegrænsning |
| 4. | 27.07.1976 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. |
| 5. | 18.02.1988 | Lokalplan 2.6.1. |
| 6. | 06.01.1989 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. |

Servitut nr. 1 om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv. Servitutten vedr. i dag matr.nr. 37dl og ikke matr.nr. 5r.

Servitutten kan således slettes i tingbogen fra matr.nr. 5r.

Servitut nr. 2 om byggelinier mv. fastlægger en byggelinie langs den nord-sydgående strækning af Hadsundvej på 15 m fra midten af vejen inden for hvilken, der ikke må opføres bygninger.

Denne servitut bliver overflødig, da der i lokalplanen fastlægges en ny byggelinie langs Hadsundvej. Servitutten vil derfor blive aflyst ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitut nr. 3 om adgangsbegrænsning omhandler bestemmelser om overkørsler langs den nord-sydgående strækning af Hadsundvej. Denne servitut bliver overflødig, da der i lokalplanen fastlægges bestemmelser om adgang til Hadsundvej. Servitutten vil derfor blive aflyst ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitut nr. 4 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en spildevandsledning og en regnvandsledning langs den nord-syd gående strækning af Hadsundvej og videre over det nordøstlige hjørne af ejendommen. Ligeledes er fastlagt et servitutbælte på 2 m til hver side fra midte af ledningerne. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Ledningerne er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Servitut nr. 5 lokalplan 2.6.1 ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Servitut nr. 6 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en vandledning for I/S Terndrup Vandværk over det sydøstlige hjørne af ejendommen. Ligeledes er fastlagt et servitutbælte på 1 m til hver side fra midte af ledningen. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Vandledningen er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Der er tinglyst følgende servitutter på matr.nr. 73 Terndrup By, Lyngby:

- | | | |
|----|------------|--|
| 1. | 01.11.1960 | Dok om byggelinier mv. |
| 2. | 12.03.1964 | Dok. om adgangsbegrænsning |
| 3. | 27.07.1976 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. |
| 4. | 05.08.1980 | Dok om oversigt mv. |
| 5. | 28.03.1984 | Dok. om byggelinier mv. |
| 6. | 18.02.1988 | Lokalplan 2.6.1. |
| 7. | 06.01.1989 | Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. |
| 8. | 19.10.2006 | Dok. om byggepligt evt. tilbageskødning. |

Servitut nr. 1 om byggelinier mv. fastlægger en byggelinie på 15m fra midten af den nord-sydgående strækning af Hadsundvej inden for hvilken, der ikke må opføres bygninger.

Denne servitut bliver overflødig, da der i lokalplanen fastlægges en ny byggelinie langs denne strækning af Hadsundvej i nærværende lokalplan. Servituten vil derfor blive afløst ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitut nr. 2 om adgangsbegrænsning omhandler bestemmelser om overkørsler langs den nord-sydgående strækning af Hadsundvej. Denne servitut bliver overflødig, da der i lokalplanen fastlægges bestemmelser om adgang til Hadsundvej. Servituten vil derfor blive afløst ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitut nr. 3 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en spildevandsledning og en regnvandsledning langs den nord-syd gående strækning af Hadsundvej. Ligeledes er fastlagt et servitútbælte på 2 m til hver side fra midte af ledningerne. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Ledningerne er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Servitut nr. 4 dok om oversigt mv. omhandler bestemmelser om oversigtsarealer ved hjørnet af Hadsundvej. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Oversigtsarealerne er vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Servitut nr. 6 om byggelinier mv. fastlægger en byggelinie langs den øst-vestgående strækning af Hadsundvej på 25 m fra midten af vejen inden for hvilken, der ikke må opføres bygninger. Denne servitut vedr. i dag matr. nr. 5am og ikke matr.nr. 73.

Servitut nr. 7 lokalplan 2.6.1 ophæves ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Servitut nr. 8 om forsynings-/afløbsledninger mv. sikrer en vandledning for I/S Terndrup Vandværk over den nordlige del af ejendommen. Ligeledes er fastlagt et servitútbælte på 1 m til hver side fra midte af ledningen. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen. Vandledningen er skitse-mæssigt vist på kortbilag nr. 2 til lokalplanen.

Servitut nr. 9 dok. om byggepligt evt. tilbageskødning. Denne servitut er ikke i strid med lokalplanen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde og hotelområde i forbindelse med eksisterende erhvervsområde syd for lokalplanområdet. Indenfor

området kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsvirksomheder med overvejende behov for udstillingsvirksomhed, som f.eks. bil- og møbelhandel m.v. Endvidere kan der opføres et hotel/motel med indtil 100 sengepladser. I forbindelse med dette hotel/motel kan der etableres og indrettes et benzintankanlæg.

For butikker er der følgende øvre grænser ved opførelse/omdannelse af butikker:

- Udvalgswarebutikker op til 1500 m² bruttoetageareal og i særlige tilfælde op til 3000 m² bruttoetageareal, hvis de handler med særligt pladskrævende varegrupper.

Området vejbetjenes fra Hadsundvej. Der er ikke adgang til området fra landevej nr. 505, Omfartsvejen.

Bygningerne indenfor området må ikke opføres i en større højde end 8,5 m bortset fra enkelte bygningsdele, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Langs områdets vestside mod Omfartsvejen skal etableres et beplantningsbælte i en bredde af 25 m. Omfanget af beplantningsbæltet kan reduceres ud for et eventuelt regnvandsbassin, som kan etableres i den nordvestlige del af området.

Langs områdets sydside skal ligeledes etableres et beplantningsbælte langs den øst-vest gående del af Hadsundvej i en bredde af 20 m.

Virksomhederne i området må ikke orientere sig mod landevejen, og der må ikke opstilles reklameskilte ud mod Omfartsvejen.

Langs områdets østside fastlægges en byggelinie på 5 m fra vejskellet mod Hadsundvej.

MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Nærværende plan er screenet for miljøkonsekvenser efter lovens §2.

Det foreløbige resultat af screeningen er, at lokalplanen ikke er omfattet af bestemmelserne om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Begrundelsen er, at lokalplanen alene omfatter minder ændringer i forhold til den gældende lokalplan. Samtidig vurderes det, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen hører øvrige berørte myndigheder og lokale organisationer, om de har bemærkninger til det foreløbige resultat af screeningen.

Afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering kan påklages skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk.

En klage skal være nævnet i hænde inden 4 uger fra offentliggørelsen af forslaget til lokalplanen.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ved udførelse af vejanlæg omfattende af færdselsloven træffer vejbestyrelsen uanset lokalplanens bestemmelser afgørelse med samtykke fra politiet.

Nordjyllands Amt med hensyn til dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 til ændringer i tilstanden af arealet inden for beskyttelseslinien omkring gravhøjen øst for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNING

Indtil forslaget til lokalplan er vedtaget af Byrådet må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod bebyggelse, udstykning og ændring af anvendelse, men eksisterende, lovlige forhold kan fortsætte som hidtil.

Efter udløbet af fremlæggelsestiden kan Byrådet tillade, at en ejendom inden for lokalplanområdet bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis det er i overensstemmelse med kommuneplanen. Den her omtalte tilladelse kan Byrådet dog ikke give, hvis der er indsigelser mod lokalplanen, eller hvis der er tale om påbegyndelse af større byggearbejder.

Ovennævnte midlertidige forbud gælder kun til en endeligt vedtaget lokalplan er offentliggjort og højst et år efter lokalplanens offentliggørelse.

KLAGEVEJLEDNING

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, kan der i henhold til bestemmelserne i planlovens § 58, stk. 1 klages over retlige spørgsmål.

Klage over retlige spørgsmål skal indgives skriftligt til skriftligt til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. En klage skal være nævnet i hænde inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse.

LOKALPLAN NR. 2.7.1.
FOR ET OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL

REBILD KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.7.1. for et erhvervsområde ved Hadsundvej i Terndrup.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er

- at** åbne mulighed for at etablere et erhvervsområde for virksomheder med overvejende behov for udstillingsvirksomhed som f.eks. bil- og møbelhandel, byggemarked og lign. samt opførelse af hotel/motel med indtil 100 sengepladser, hvor der i forbindelse hermed kan opføres et benzintankanlæg,
- at** virksomheder er orienteret væk fra Omfartsvejen og ikke opsætter reklameskilte ud mod Omfartsvejen og
- at** udlægge beplantningsbælter mod Omfartsvejen og Hadsundvej.

§ 2 LOKALPLANENS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Stk. 1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, matrikelkort og omfatter matr. 5r, 5am og 73, Terndrup By, Lyngby, samt alle parceller der efter den 20. november 2006 udstykkes fra ejendommen.

Stk. 2 Området forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Stk. 1 Området må anvendes til erhvervsformål og hotelformål.
Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsformål og forretningsformål, som har tilknytning til de pågældende erhverv eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området såsom bil- og møbelforretninger, byggemarkeder og lignende virksomheder med overvejende behov for udstillingslokaler samt hotelformål og i forbindelse hermed et benzintankanlæg.

Der må etableres 1 udvalgswarebutikker op til 1500 m² bruttoetageareal eller 1 op til 3000 m² bruttoetageareal, hvis de handler med særligt pladskrævende varegrupper.

Stk. 2 Området må anvendes til forretningsvirksomhed i tilknytning til de i stk. 1 nævnte erhverv eller forretningsvirksomhed som naturligt finder plads i området. Der må ikke drives detailhandel med dagligvarer i området.

Stk. 3 Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvor til der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtge-

ner, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra følsomme arealanvendelser.

- Stk. 4 I området kan opføres bygninger til tekniske anlæg til områdets forsyning, når det bebyggede areal ikke er over 30 m² og ikke er højere end 3 m over terræn. Bygningerne skal opføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykninger

- Stk. 1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m².

§ 5 Vejforhold og parkering

- Stk. 1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hadsundvej i princippet som vist på kortbilag 2, lokalplankortet.
Der må ikke etableres direkte adgang til landevej nr. 515, Omfartsvejen fra de tilgrænsende ejendomme.
- Stk. 2 Der udlægges areal til nye veje med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2, lokalplankortet. Vejene udlægges med en bredde på 10 m med 7 m kørebane og 1.5 m rabat i hver side. Hjørneafskæringer skal udformes som vist på kortbilag nr. 2, lokalplankortet med en radius for kørebanekanterne på 10 m.
- Stk. 3 Veje samt færdsels- og parkeringsarealer i lokalplanområdet skal etableres som befæstede arealer med kantsten og afløb til Terndrup bys kloaksystem.
- Stk. 4 Langs landevej nr. 505, Omfartsvejen pålægges byggelinie i en afstand af 25 m fra vejskel som vist på kortbilag nr. 2, lokalplankortet. Arealer mellem byggelinien og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
Dog må der inden for byggelinien eventuelt etableres det på lokalplankortet i princippet viste regnvandsbassin.
- Stk. 5 Langs den øst-vestgående strækning af Hadsundvej pålægges byggelinie i en afstand af 20 m fra vejskel som vist på kortbilag nr. 2, lokalplankortet. Arealer mellem byggelinien og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- Stk. 6 Langs den nord-sydgående strækning af Hadsundvej pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel som vist på kortbilag nr. 2, lokalplankortet. Arealer mellem byggelinien og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- Stk. 7 Der skal indrettes parkeringsarealer svarende til 1 plads pr. 50 m² bruttoetaageareal.
De til den enkelte ejendom hørende parkeringsarealer må ikke placeres inden for de områder, der er omfattet af byggeliniebestemmelserne, jf. §5, stk. 4, 5 og 6.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- Stk. 1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Terndrup Fjernvarmeværk på de til enhver tid gældende bestemmelser for denne varmeforsyning.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- Stk. 2 Bebyggelse må ikke opføres med en højde, der overstiger 8,5 m over terræn eller et for grunden fastsat eller i forbindelse med byggetilladelsen godkendt niveauplan. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- Stk. 3 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem den nord-sydgående strækning af Hadsundvej og den byggelinie på 5 m fra vejskellet, som er vist på lokalplankortet, jf. §5, stk. 6.
- Stk. 4 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem den øst-vestgående strækning af Hadsundvej og den byggelinie på 20 m fra vejskellet, som er vist på lokalplankortet, jf. §5, stk. 5.
- Stk. 5 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem Omfartsvejen og den byggelinie på 25 m fra vejskel, som er vist på lokalplankortet, jf. §5, stk. 4.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Stk. 1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.
- Stk. 2 I lokalplanområdet må skiltning og reklamering finde sted i det omfang, som efter byrådets skøn er sædvanlig for virksomheder af den pågældende art.
- Stk. 3 Der må ikke forekomme nogen former for reklameskiltning ud til landevej nr. 505, Omfartsvejen.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- Stk. 1 Langs Omfartsvejen og den øst-vest gående strækning af Hadsundvej udlægges på grundene et hhv. 25 m og 20 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag nr. 2, lokalplankortet.
- Beplantningen skal udføres som vist på principskitse nr. 1, beplantningsplan og skal bestå af stammede træer plantet i grupper med en indbyrdes afstand mellem træerne i den enkelte gruppe på maksimalt 15 m. Desuden skal der i hele beplantningsbæltet etableres en lav beplantning bestående af egnskarakteristiske buske, der holdes i en højde af 1 m.

Beplantningen skal etableres før bebyggelse i erhvervsområdet tages i brug, jf. §11, stk. 2.

Vedligeholdelse af beplantningsbæltet skal varetages af grundejeren.

- Stk. 2 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. 3 Oplagring af materiel - der ikke opstilles direkte med henblik på udstilling - uden for bygninger eller uden for tæt hegnede gårdsarealer, må ikke finde sted.
- Stk. 4 Arealerne mellem byggelinierne og hhv. Omfartsvejen og den øst-vest gående strækning af Hadsundvej må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads eller lignende.
- Stk. 5 I det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet kan eventuelt etableres et regnvandsbassin med en placering i princippet som vist på kortbilag nr. 2, lokalplankortet.
Langs regnvandsbassinet kan beplantningsbæltet langs Omfartsvejen reduceres til 5 m, som vist på lokalplankortet.

§ 10 STØJFORHOLD

- Stk. 1 Det skal sikres, at virksomheder i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanen.

§ 11 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- Stk. 1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Terndrup Fjernvarmeværk.
- Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etableret.

§ 12 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- Stk. 1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået dispensation eller godkendelse fra den i stk. 2 nævnte myndighed.
- Stk. 2 Nordjyllands Amt med hensyn til dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 til ændringer i tilstanden af arealet inden for beskyttelseslinien omkring gravhøjen øst for lokalplanområdet.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 2.6.1.

- Stk. 1 Den under den 13. januar 1988 af Skørping byråd vedtagende lokalplan ophæves i sit fulde omfang ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

§ 14 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

- Stk. 1 Servitutter om byggelinier og servitutter om adgangsbegrænsning forventes som anført i redegørelsen under afsnittet om servitutter aflyst i det beskrevne omfang på grundlag af aflysningskvitteringer fra vejbestyrelsen, som er Skørping kommune.
- Stk. 2 Servitut om overkørsel, tinglyst den 10.05.1952 forventes aflyst, da den ikke vedrører ejendommen.

§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- Stk. 1 Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af den af Byrådet endeligt vedtagne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser med mindre der meddeles dispensation.
- Stk. 2 Byrådet kan meddele dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

ENDELIG VEDTAGELSE

Således endelig godkendt af Rebild Byråd, den 26. april 2007

Retsvirkningen indtræder den 9. maj 2007, d.v.s. dato for offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan.

(sign.)
Anny Winther
Borgmester

/

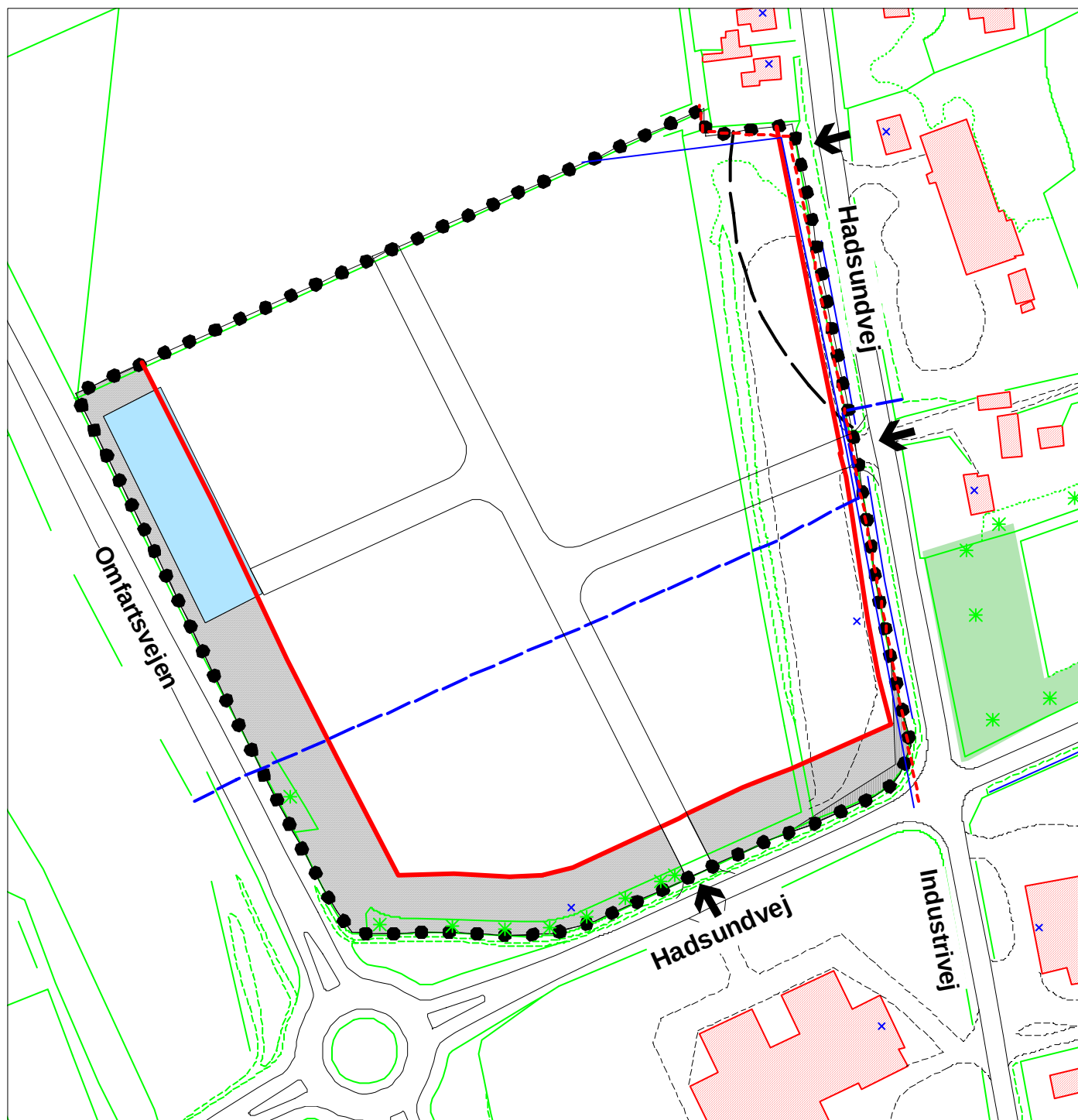
(sign.)
Erik Odder
Kommunaldirektør

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

Kortbilag nr. 1

Matrikelkort

Dato: 23. november 2006

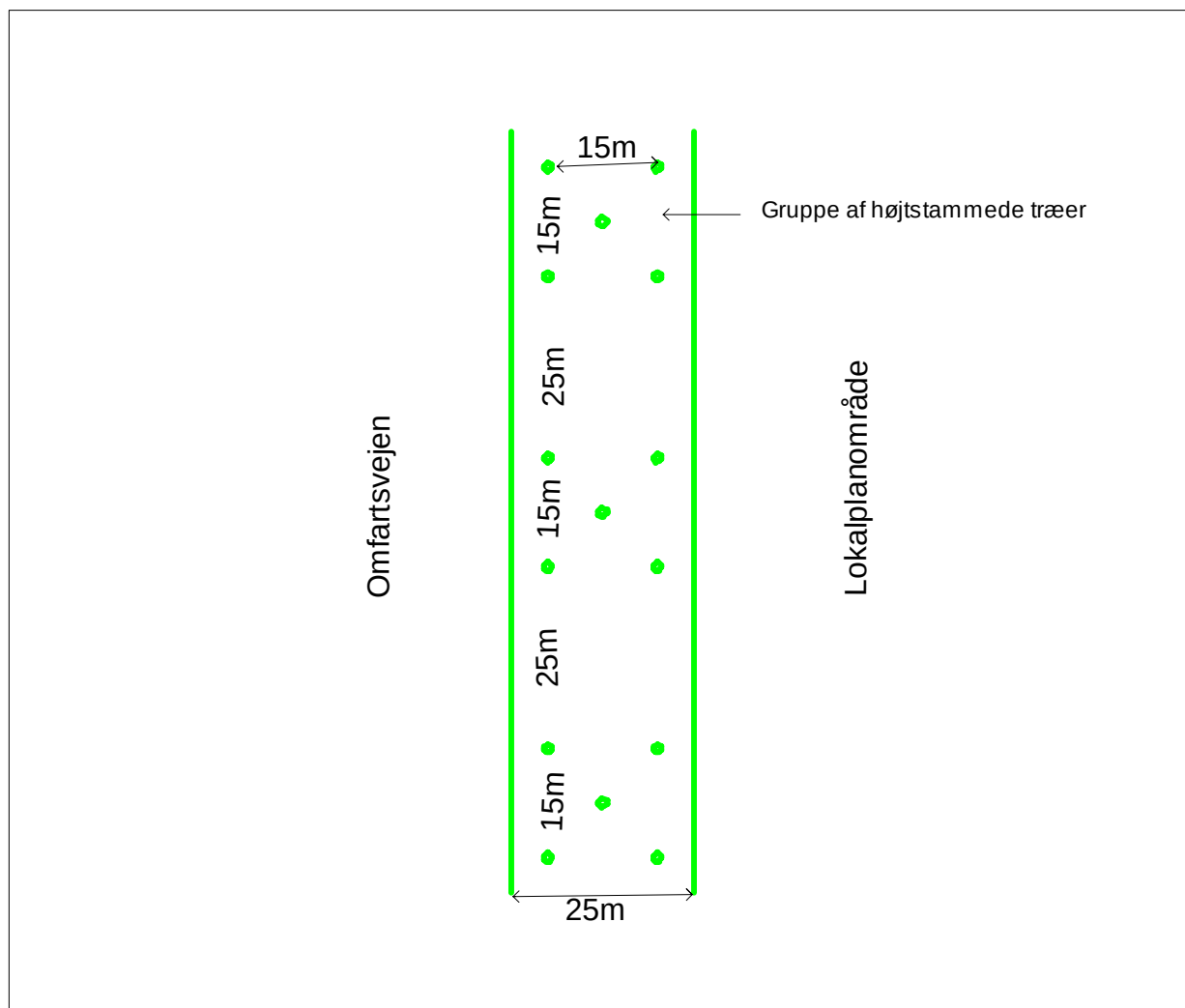


Signaturer:

Kortbilag nr. 2 Lokalplankort

- | | | | |
|-------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| ●●●● | Lokalplangrænse | | Tinglyst oversigtsareal |
| ← | Vejadgang | | Beplantningsbælte |
| --- | Beskyttelseslinie omkring gravhøj | | Regnvandsbassin |
| - - - | Tinglyst vandledning, skitseret | | Tinglyst spildevandsledning |
| — | Byggelinie | | Tinglyst regnvandsledning |

Målforhold 1:2000
Dato: 23. november 2006



Principskitse nr. 1

Princip for beplantningsbælte

Dato: 23. november 2006