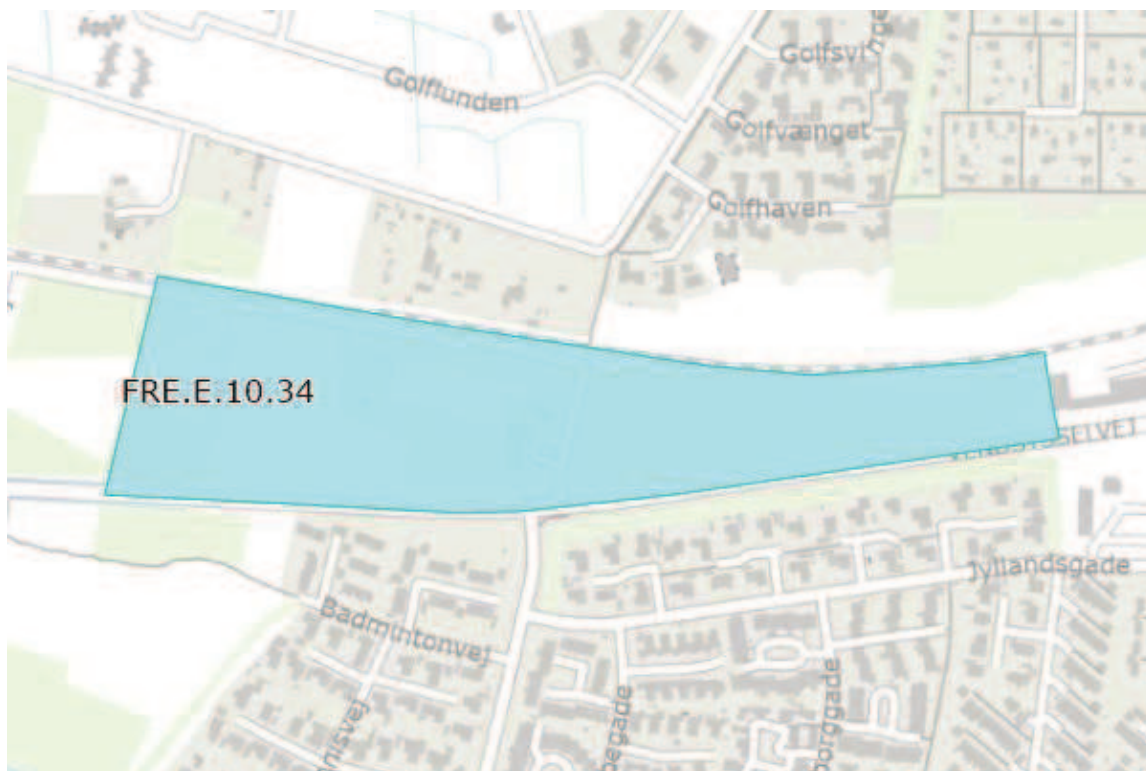


FRE.E.10.34 - Erhvervsområde nord for Vendsysselvej



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder**

Der må ikke etableres boliger indenfor rammeområdet.

Området skal zoneres, så de anbefalede minimumsafstande til boliger kan overholdes.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10,5 m**

Enkelte bygningsdele kan dog tillades i en større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Dele af rammeområdet ligger indenfor en radius på 500 m fra eksisterende risikovirksomhed (2020) på Vendsysselvej 8. Det skal ved etablering af ny arealanvendelse og væsentlig ændring af eksisterende anvendelse vurderes, om anvendelsen er forenelig med risikoen for større uheld på virksomheden. Forholdet er reguleret af bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer.

Overfladevand

Indenfor området skal der reserveres areal til etablering af bassin til forsinkelse af regnvand. Det kan være nødvendigt at foretage terrænregulering i området, for at undgå oversvømmelse på udsatte steder.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Området skal have vejadgang fra Vendsysselvej.

Vejadgangen til området og områdets interne vejforsyning skal koordineres med vejforsyningen til rammeområde FRE.16.05, Erhverv vest, Koldenåvej.

Der skal reserveres areal til cykelstiforbindelse på Flade Engvej med opkobling på eksisterende cykelsti på Flade Engvej og til den dobbeltrettede cykelsti ved Golfvej.

Lokalplanlægning

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området indrettes og disponeres under hensyntagen til skovbrynene, således at det frie indsyn til skoven og skovbrynet sikres og skovbrynet bevares som værdifuldt levested for planter og dyr. Dvs. at der vil foretages en konkret vurdering om dispensation eller evt. ansøgning om ophævelse af skovbyggelinje ved Miljøstyrelsen med baggrund i de hensyn, som skal varetages iht. naturbeskyttelseslovens § 17.