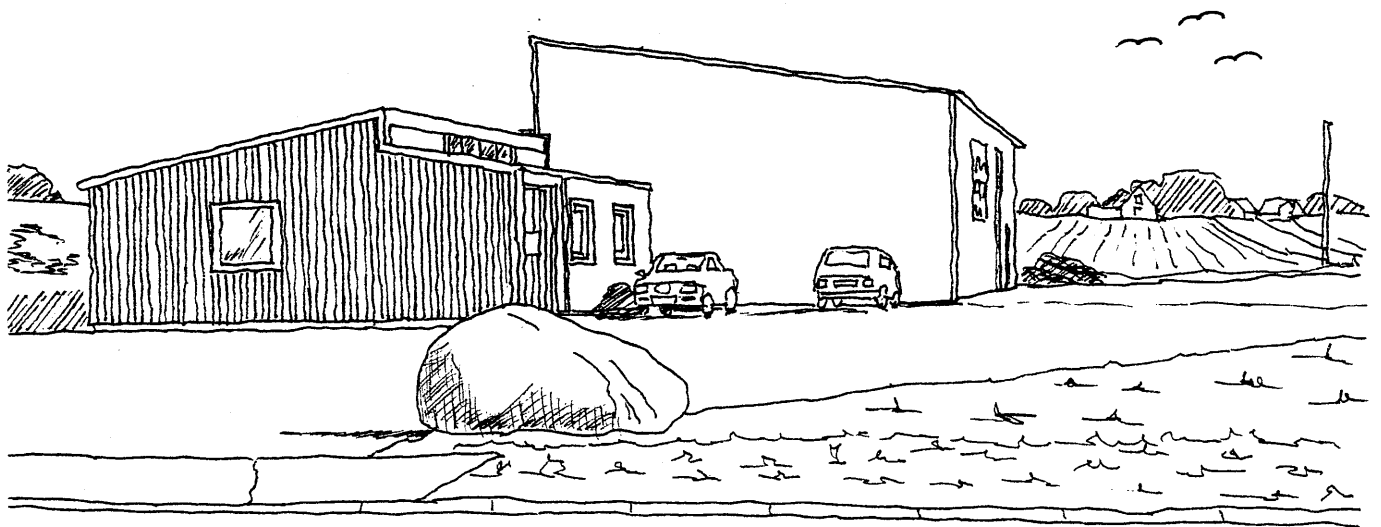


Lokalplan nr. 53 for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej



HUNDESTED KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13, for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej

Tillæg til Hundested Kommunes kommuneplan 1981 - 1992

HOVEDSTRUKTUR

Planlægningsmæssig begrundelse:

Byrådet ønsker at skabe en klarere struktur for kommunens 4 erhvervsområder og således fastlægge områdernes anvendelsesbestemmelser i forskellige kategorier, så de svarer til miljølovgivningens områdekategorier.

Erhvervsområdernes beliggenhed i bymiljøet og tilstedeværelsen af boliger inde i det enkelte område betyder, at alle kommunens erhvervsområder kan betegnes som blandede bolig- og erhvervsområder (miljølovgivningen, områdetype 3 i miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder).

Byrådet ønsker at ændre status for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej fra et blandet bolig- og erhvervsområde til et erhvervsområde, hvor der kun er muligt at opføre boliger, hvis det kan dokumenteres, at de er nødvendige for virksomhedernes drift.

Erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej vil på længere sigt blive et erhvervsområde uden selvstændige boliger. Den ændrede status vil give virksomhedernes lempeligere miljøkrav end tidligere.

De eksisterende boliger skal dog ikke tåle en højere miljøbelastning.

Hvis der opstår en konfliktsituation mellem boligejerne og virksomhedernes drift, som ikke kan løses af de implicerede parter, forpligter byrådet sig til at forsøge at løse pro-

blemerne ved f.eks. at indgå aftaler, forhandle og evt. ekspropriere.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 13 og lokalplan nr. 53, for erhvervsområdet ved Ullerup skovvej er der udarbejdet en lokal miljøvurdering, bilag A.

Området er det mest egnede erhvervsområde til de mest miljøbelastende aktiviteter i kommunen, idet området ligger langt fra miljøfølsomme områder og der er en ideel trafikaltjenning både fra Amtsvejen og mulighed for besporing fra jernbanen.

Vest for lokalplanområdet er der udlagt et areal til offentlig formål. Inden for dette område skal der etableres en bufferzone på 75 m fra områdets østlige skel.

Området er kommunens største erhvervsområde på ca. 48 ha, hvoraf over halvdelen endnu ikke er taget i brug.

Kommunen har ikke andre erhvervsområder med nogen væsentlig rummelighed i uudnyttede arealer.

BESKRIVELSE AF OMRÅDET OG DE MILJØMÆSSIGE PROBLEMER

Kommuneplantillægget omfatter industriområdet ved Ullerup Skovvej. Området afgrænses mod syd af Amtsvejen, mod øst af landbrugsområder, mod nord er området afgrænset af jernbanen og landbrugsarealer, og mod vest er afgrænsningen et offentligt areal til kursus- og klubvirksomhed.

Erhvervsområdet har været udlagt i diverse bygningsvedtægter og dispositionsplaner fra starten af 1960'erne. Udbygningen af området startede omkring 1970.

Området er tidligere reguleret gennem salgsvilkår, der er tinglyst servitutstiftende på den enkelte ejendom.

I de oprindelige salgsvilkår var der mulighed for opførelse af en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Denne mulighed i salgsvilkårene blev fjernet af byrådet i 1987 for dermed at stoppe for yderligere boligudbygning i erhvervsområdet, boligens tilstedeværelse i et industriområde kan betyde skærpede miljøkrav overfor virksomhederne.

I dag indeholder området 33 virksomheder, 7 af disse har tilhørende boliger, og 25 har mulighed for opførelse af en bolig.

I dette kommuneplantillæg er det byrådets intention :

at der ikke skal opføres flere selvstændige boliger i området,

at de uudnyttede muligheder for opførelse af boliger (25 virksomheder) bliver fjernet gennem lokalplanlægningen, når boligen ikke er nødvendig for virksomhedens drift,

at de 7 eksisterende boliger nedlægges, når nedlæggelsen er af væsentlig betydning for, at lokalplanen kan virkeliggøres. Nedlæggelser kan bl.a. ske ved aftale eller gennem ekspropriation.

RAMMEDEL

ERHVERVSOMRÅDETS FORHOLD TIL DEN NUVÆRENDE OG KOMMENDE PLANLÆGNING

I kommuneplanen "Kommuneplan 1981 - 1992" er områdets anvendelse fastlagt til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.l.) i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening.

I de gældende salgsvilkår er området og den enkelte grund fastlagt til industri- og værkstedsvirksomheder, oplag samt

forretningsvirksomheder, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i industriområdet.

I den kommende kommuneplan "Kommuneplan 1992 - 2004" foreslår byrådet:

- at der ikke udlægges yderligere arealer til erhvervsformål.
- at anvendelsen af kommunens 4 erhvervsområder (udover havneområder) fordeles således, at området ved Ullerup Skovvej indrettes til den største miljøbelastning (områdetype 2 i miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder) se bilag 1.

På dette grundlag er følgende rammebestemmelser for lokalplanlægning fastlagt:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende :

Virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, service, transport og offentlige tekniske anlæg. Endvidere må der inden for området, opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.

- b. Grunde må ikke udstykkes mindre end 2000 m².
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med en bygningshøjde, der overstiger 8,5 m, idet der dog gives mulighed for, at byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til bygningens indretning eller drift nødvendiggør dette.

- e. Indenfor området må der ikke opføres eller indrettes boliger, medmindre de er nødvendige for virksomhedens drift.
- f. Til den enkelte virksomhed skal der etableres et efter byrådets skøn passende antal p-pladser.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OG LOKALPLANENS KONSEKVENSER

Lokalplanen gives større vejledende grænseværdier overfor belastningen ved støj, luftforurening, støv, vibrationer, rystelser m.m.

REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR 53 FOR ERHVERVSOMRÅDET VED ULLE-
RUP SKOVVEJ

LOKALPLANENS BAGGRUND OG HOVEDTRÆK

Hundested kommune har 4 erhvervsområder - ud over havnene, se bilag nr.1.

Erhvervsområderne er alle planlagte eller opstået i 1960'erne hvor de første gang udlægges til erhvervsformål i bygningsvedtagten og dispositionsplanen.

I erhvervsområderne er der enten boliger i tilknytning til virksomhederne eller området er beliggende som nabo til boligområder.

Efter miljølovgivningen betyder dette at alle 4 erhvervsområder kan karakteriseres som blandede bolig og erhvervsområder (miljøministeriets vejledning om ekstern støj fra virksomheder 1984).

Boligernes tilstedeværelse i eller i nærheden af erhvervsområderne er bestemmende for hvilke grænseværdier, der er gældende for den enkelte virksomheds miljøbelastning.

I miljøministeriets vejledning om ekstern støj fra virksomheder er erhvervsområder opdelt i 3 kategorier.

Områdetype 1 er beregnet til virksomheder hvor det er vanskeligt eller meget bekosteligt at reducere støjforureningen. I denne kategori må der ikke placeres boliger.

Områdetype 2 er beregnet til almindelige erhvervs- og industrivirksomheder. Her må der placeres boliger, når det kan dokumenteres, at det er nødvendigt for virksomhedernes drift. En boligs tilstedeværelse begrunder ikke, at der stilles strengere krav til den enkelte virksomheds støjbelastning, når den er inden for den vejledende grænseværdi.

Områdetype 3 er beregnet til let industri, lager-, håndværks- og værkstedsvirksomheder. Her må der etableres en bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Tabel I. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

Områdetype (faktisk anv.)	Tidsrum	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
	1. Erhvervs- og industriområder		70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder		60	60	60
3. Områder for blandet 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 afsnit 2.2.3			
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3			

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Med denne lokalplan er det byrådets mål at ændre et af kommunens erhvervsområder - området ved Ullerup Skovvej - fra den nuværende status - områdetype 3 - til områdetype 2. Ændringen betyder at grænseværdierne for virksomhedernes miljøbelastning hæves.

I erhvervsområdet må der etableres boliger i tilknytning til virksomhederne, når det kan dokumenteres, at boligerne er nødvendige for virksomhedernes drift.

De nye grænseværdier for miljøbelastning, der fremover bliver gældende for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej, gælder både for virksomheder og fremtidige boliger.

I situationer, hvor lokalplanen ikke kan realiseres på grund af eksisterende boliger i området, kan det blive nødvendigt at nedlægge boligerne f.eks. gennem aftale eller ekspropriation.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens hovedtræk er, som ovenfor beskrevet, at skabe gode forhold for virksomhederne i området, herunder miljømæssige forhold.

Herudover er det lokalplanens formål at give området en status og et udseende, så det virker tiltrækkende både for kommunens borgere og for nye virksomheder, som ønsker at etablere sig i området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Hundested kommune er omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 om planlægning og administration af kystområderne.

Cirkulæret har til formål at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de fungerer i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Cirkulærets bestemmelser er bindende for den kommunale planlægning og landzoneadministrationen i kystnærhedszonen. Kystnærhedsafgrænsningen er 3 km fra kysten.

Hundested Kommune er beliggende på en halvø med vand på 3 sider, fra nord til syd er der max. 6 km - hele kommunen er således omfattet af kystnærhedszonen.

Ifølge cirkulæret skal der i redegørelsen til lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af de natur- og friluftsmæssige interesser.

Kystnærhedszonen skaber en generel begrænsning af udlæg af arealer til byformål, hvilket begrænser udviklingen af kommunens bysamfund. Det er således ikke muligt, uden særlige hensyn til de landskabelige forhold, at udlægge nye arealer til byudviklingsformål i kommunen uden for kystnærhedszonen.

I den gældende kommuneplan, 1981 - 1992, er lokalplanområdet udlagt til erhvervsformål. En del af området anvendes til erhvervsområde og er det eneste erhvervsareal i kommunen, som ikke er fuldt udbygget.

Lokalplanområdet er beliggende midt inde i kommunen. Mod syd afgrænses arealet af Amtsvejen, mod vest af Hundested by, mod nord af jernbanen og det åbne land, mod øst af det åbne land.

For at skabe en smuk overgang mellem det åbne land mod nord og erhvervsområdet vil der blive etableret et beplantningsbælte med slørende beplantning.

Området omfatter ikke hele det areal, som i kommuneplanen er udlagt til erhvervsformål. Lokalplanområdets afgrænsning mod øst ligger inden for det i kommuneplanen udlagte erhvervsområde og danner således ikke den endelige østlige afgrænsning for erhvervsområdet.

Der er udarbejdet en beplantningsplan for området, således at erhvervsområdet på længere sigt vil få et grønt og attraktivt miljø.

Regionplanlægning

Lokalplanen er ikke i strid med regionplanen.

Kommuneplanlægning

For at sikre det formelle planlægningsmæssige grundlag for lokalplanen, er der udarbejdet et kommunepalæntilæg som grundlag for lokalplanen.

Infrastruktur

Da området næsten er udbygget er området allerede omfattet af diverse tekniske sektorplaner som f.eks. kloakering, vandforsyning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse 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 fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

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

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme,

når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

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

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.



I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Byrådets formål med lokalplanen er:

- at skabe rammer for en stabil situation for erhvervsvirksomhedernes etablering og udvikling, herunder den miljømæssige situation.
- at forebygge miljøgener for og fra virksomhederne i området.
- at konvertere de gældende servituter (salgsvilkår) til lokalplanbestemmelser.
- at ændre områdets status fra det nuværende "blandet bolig- og erhvervsområde" til "erhvervsområde uden boliger".
(områdetype II, i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder).
- at søge de boliger nedlagt, der ikke er nødvendige for virksomhedernes drift.
- at områdets udseende forbedres - bygningsmæssigt - beplantningsmæssigt - og oplagsmæssigt.

§ 2 Område og zonestatus

1.

Lokalplanens område er vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nre.: 1 e, 1 di, 1 dk, 1 dl, 1 dm, 1 dn, 2 æ, 2 ø, 2 b, 2 c, 2 e, 2 f, 2 q, 2 h, 2 l, 2 m, 2 n, 2 r, 2 s, 2 t, 2 y, 2 x, 2 v, 2 z, 2 æ, 2 ø, 2 ab, 2 ac, 2 af, 2 ag, 2 ai, 2 ak, 2 al, 2 am, 2 an, 2 ao, 2 ap, 2 ar, 2 au, 2 ax, 2 ay, 2 az, 2 ba, 2 bb, 2 bc, 2 bd, 2 be, 2 bf, 5 bq, alle af Ullerup by, Torup, samt alle matr.nr. der udstykkes herefter.

2.

Lokalplanområdet er i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

1.

Områdets anvendelse fastlægges til ikke særligt forurenende eller forureningsfølsomme erhvervsformål såsom:

- virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, service, transport og offentlige tekniske anlæg. Endvidere må der inden for området opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.

2.

Indenfor området må der ikke opføres eller indrettes boliger som ikke er nødvendige for virksomhedernes drift.

3.

Virksomheder og erhverv i området må ikke være til fare for grundvandsressourcerne i området.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

2.

Bebyggelse må ikke opføres med en bygningshøjde, der overstiger 8,5 m. Byrådet kan tillade, at en bygning eller bygningsdele, opføres i større højde end 8,5 m, når særlige hensyn til bygningens indretning eller drift nødvendiggør dette.

3.

Bebyggelsens placering på den enkelte grund finder sted efter byggelovgivningens bestemmelser.

§ 5. Veje, byggelinier, oversigtslinier og parkering

1.

Industrivej lukkes som vist på bilag nr.1 (lukningen sker efter bestemmelserne i lov om offentlig vej).

2.

Langs alle veje pålægges byggelinier på 5 m fra vejskel. Langs Amtsvejen Frederiksværk-Hundested, dog 11 m fra vejskel.

3.

Mod jernbanen pålægges en byggelinie på 12 m fra skel.

4.

Til den enkelte virksomhed skal der etableres et efter byrådets skøn passende antal p-pladser.

§ 6. Områdets og den enkelte bygnings fremtræden

1.

Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse i området kan opnåes en god helhedsvirkning. Byrådet forbeholder sig herunder ret til i byggetilladelsen at fastsætte bestemmelser om bl.a. materiale-og farvevalg.

2.

Hegning og skiltning aftales i hvert enkelt tilfælde med byrådet.

3.

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, græssåning, befæstelse eller lignende gives præg af haveanlæg, og oplagring af materialer, affald og lignende skal afskærmes imod naboer, jernbanen og veje.

4.

For at opnå det ønskede præg af "græsplænevirkksomheder" skal arealet mellem vej og byggelinie mindst anlægges som have med græs og spredt beplantning. Denne bestemmelse skal ikke være til hinder for, at en del af dette areal kan benyttes til parkering.

5.

Ubebyggede grunde skal vedligeholdes, så de til enhver tid er i en efter byrådets skøn ordentlig og renholdt stand.

6.

Langs med lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte med slørende beplantning.

§ 7. Udstykning

Ingen grund må udstykkes mindre end: (Se bilag nr. 1).

- område A 2000 m².
- område B 5000 m².

§ 8. Tilladelser fra andre myndigheder

1.


Uanset foranstående bestemmelser stoppes anlægsarbejder, hvis der fremkommer fund af arkæologisk/historisk interesse, jvf. museumslovens kap. 6 § 26.

2.

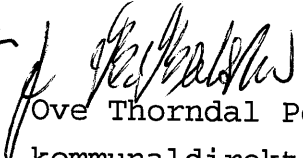
Uanset foranstående bestemmelser må digerne ikke beskadiges eller ændres, jvf. naturbeskyttelsesloven § 48, se bilag nr. 2.

§ 9. Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested byråd den 24 august 1992


Bent Sørensen

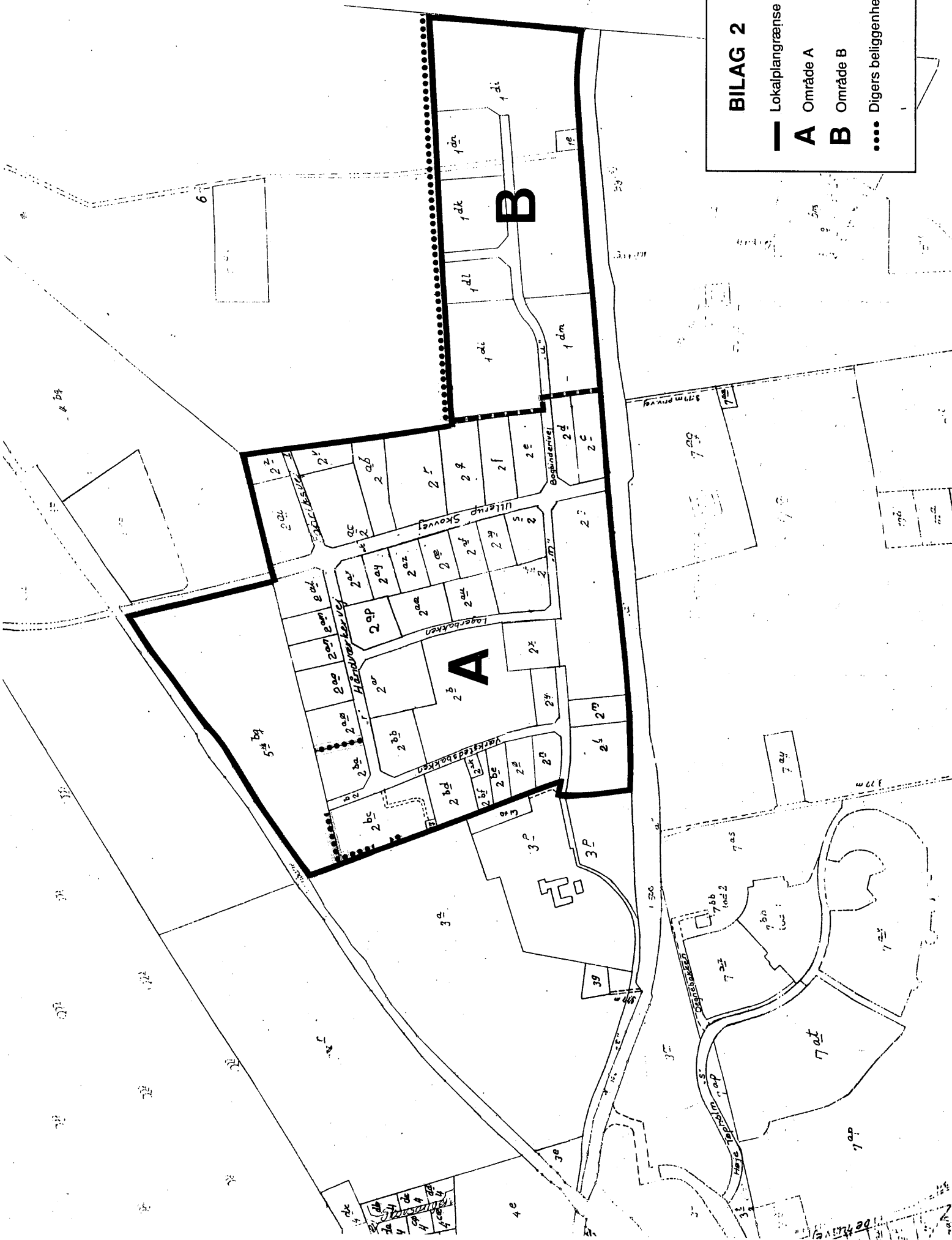
borgmester

 / Ove Thorndal Poulsen

kommunaldirektør

BILAG 2

- Lokalplangrænse
- A Område A
- B Område B
- Digers beliggenhed



Lokal miljøvurdering
for erhvervsområdet
ved Ullerup Skovvej

Bilag A

HUNDESTED KOMMUNE

LOKAL MILJØVURDERING I FORBINDELSE MED UDFORMNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG OG LOKALPLAN FOR ERHVERVSOMRÅDET VED ULLERUP SKOVVEJ.

I forbindelse med ønsket om at forbedre forholdene i erhvervsområdet foretages der en LOKAL MILJØVURDERING. Den indeholder en registrering af de miljømæssige forhold, som har betydning for de mål, der ønskes opnået, herunder en angivelse af mål og reguleringsmidler samt en vurdering af de miljømæssige og andre konsekvenser af planlægningen.

Området, hvor der er foretaget LOKAL MILJØVURDERING fremgår af bilag 1.

1. Registrering af de miljømæssige forhold.

Erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej er et blandet bolig- og erhvervsområde som rummer mange erhverv med forskellige behov og krav til miljøet. Ligesom de forskellige virksomheder medfører en mangeartet påvirkning af miljøet.

Området har været nævnt i bygningsvedtægt og dispositionsplan fra 1960'erne. Udbygningen af området startede omkring 1970. Området er ca. 3/4 udbygget.

Området er angivet i Hundested kommunes kommuneplan 1981 - 1992 som erhvervsområde, hvilket er i overensstemmelse med regionplanen.

I den vestlige ende af erhvervsområdet ligger institutionen Bøgebjerggård, som sammen med det omkringliggende areal benyttes til offentlige formål. Dette område er specielt miljøfølsomt.

Hele erhvervsområdet er omgivet af landzonearealer.

Status:

Planstatus for området: Området er behandlet i kommune-

planen, men der foreligger ingen lokalplan.

Af kommuneplanen fremgår det, at kommunens erhvervsrummelighed er ret stor, og at de største ubebyggede arealer til formålet ligger i erhvervsområdet øst for Ullerup Skovvej.

Mere detaljeret styres området ved hjælp af de betingelser, der er opstillet i salgsbetingelserne og skøderne.

Af de første skøder fremgik det, at der i tilknytning til den enkelte virksomhed kunne opføres en bolig.

Der blev derfor solgt 32 grunde med skøder, hvoraf det fremgår, at der er ret til at opføre bolig (= næsten alle eksisterende virksomheder).

I 1987 blev byrådet opmærksom på de uheldige konsekvenser af boliger i industriområdet (øgede miljøkrav til virksomhederne). Byrådet vedtog derfor i slutningen af året, at retten til at bygge bolig ved en virksomhed skulle udgå af salgsbetingelserne.

På nuværende tidspunkt er der 7 boliger i området, hvis blotte tilstedeværelse medfører skærpede miljøkrav til de nærliggende virksomhederne, hvilket kan medføre øgede udgifter til virksomhedernes miljøforbedrende foranstaltninger.

P.g.a. de 7 boliger betragtes området i miljømæssig forstand som et blandet bolig- og erhvervsområde (områdetype 3), d.v.s. et område med skærpede krav til f.eks. støjbelastning - se bilag 2 og 3.

Desuden har yderligere 25 ejere jvf. deres skøder mulighed for at opføre en bolig. Af disse ejendomme ejer kommunen de 3. Opføres der boliger disse steder, vil vilkårene for alle virksomheder i området blive forringede.

Kommunen kan derfor let risikere at få ødelagt dette velplaceret og velfungerende erhvervsområde.

På nuværende tidspunkt arbejdes der med følgende forbedring af området.

En ide- og projektgruppe, i forbindelse med den nye kommuneplan, er ved at gøre området mere attraktivt både for de eksisterende virksomheder i området, for kommunens borgere, turister og andre der opholder sig kortere tid i kommunen samt for nye virksomheder.

Gruppen arbejder med et planteprojekt, som v.h.a. beplantninger på grundene og ud mod vejene skal få området til at virke mere grønt, attraktivt og i harmoni med omgivelserne.

2. Mål og midler:

Målet er at sikre, at der ikke opføres nye boliger i området, undtagen i ganske særlige tilfælde som beskrevet i miljøministeriets vejledning om ekstern støj fra virksomheder - områdetype 2. Desuden skal der kunne eksproprieres boliger, hvis det er nødvendigt for at virkeliggøre planen.

Dette kan sikres ved vedtagelse af en lokalplan for området. Lokalplanen skal foruden at føre til bedre forhold for de eksisterende og kommende virksomheder i erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej også sikre at området fremstår præsentabelt.

Det kræver imidlertid en planlægning og registrering således:

- at der udlægges en bufferzone i varierende bredde rundt om hele erhvervsområdet, herunder
- at området mellem Bøgebjerggård og virksomhederne friholdes for bebyggelse og at området overgår til offentligt formål.

- at kommunen griber ind hvis der opstår konflikter mellem boliger og virksomheder i området.
- at virksomhederne holder deres grunde rydelige og vedligeholder deres bygninger m.v.

Lokalplanen kan bl.a. indeholde flg.:

1. Ophævelse af ubenyttede rettigheder til opførelse af boliger: V.h.a. en lokalplan kan de ubenyttede rettigheder til at opføre bolig ophæves uden, at der kan kræves erstatning. Dette skyldes i flg. Planstyrelsen at vedtagelsen af en ny lokalplan, som giver ændrede muligheder for anvendelse og bebyggelse, er erstatningsfri regulering.

2. Ændring af områdets status: Ved hjælp af en lokalplan kan områdets status ændres fra områdetype 3 (blandet bolig- og erhvervsområde) til områdetype 2 - som er erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder.

Områdetype 2 omfatter områder, der er udlagt til eller skal udlægges til og anvendes af almindelige erhvervs- og industrivirksomheder.

I sådanne områder må der kun opføres boliger, når det kan dokumenteres, at disse er nødvendige for virksomhedens drift.

Vurdering af de miljømæssige og andre konsekvenser af planlægningen:

Gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillæget samt de aktiviteter, der allerede er i gang i området skulle gerne føre til, at erhvervsområdet kommer til at fremstå som et meget attraktivt sted for eksisterende og fremtidige virksomheder.

Det vil også sikre, at der ikke på et senere tidspunkt bygges for tæt på erhvervsområdet.

Kommunen forpligter sig også til, hvis der opstår en konfliktsituation mellem eksisterende boliger og virksomheder, som ikke kan løses af parterne, at forsøge at løse problemerne ved f.eks. at indgå aftaler, forhandle og evt. ekspropriere.

Hvis lokalplanen gennemføres som foreslået, betyder det, at kommunen maksimalt binder sig til at eksproprierer de 7 boliger, som allerede eksisterer.

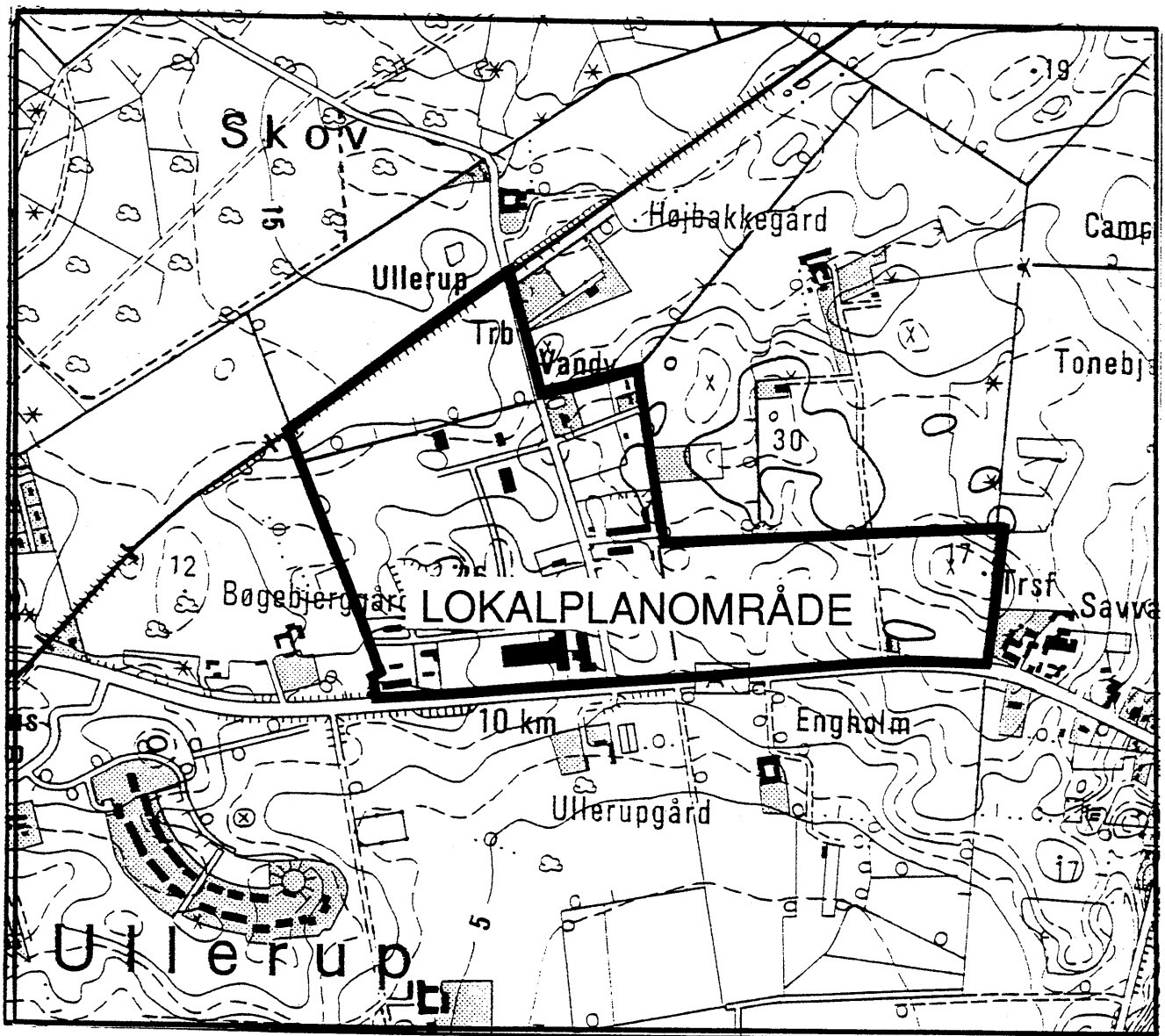
Udgiften hænger dog nødvendigvis ikke altid på kommunen, idet der kan indgås aftaler med virksomheden eller ejendommen kan sælges.

Marts 1992

Området som der er fortaget LOKAL MILJØVURDERING fremgår af nedenforstående kort.

Det drejer sig i første instans om selve lokalplanområdet.

Mod Bøgebjerggård er der desuden medtaget et område på ca. 75 meter, som en bufferzone, der ligger udenfor lokalplanområdet men grænser op hertil.



I MILJØSTYRELSENS VEJLEDNING OM EKSTERN STØJ FRA VIRKSOMHEDER ER DER ANGIVET DE KRAV KOMMUNEN SKAL ANVENDE SOM GRÆNSEVÆRDIER FOR STØJBELASTNING:

Heraf fremgår det også at den faktiske anvendelse af området angiver OMRÅDETYPEN.

2.2.2. *Tabeller over vejledende grænseværdier for støjbelastning og for maksimalværdier af støjniveauer målt udendørs*

Tabel I. Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

Tidsrum \ Områdetype (faktisk anv.)	Mandag - fredag kl. 07.00-18.00 lørdag kl. 07.00-14.00	Mandag - fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn- og helligdag kl. 07.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet 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 afsnit 2.2.3		
8. Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se teksten i afsnit 2.2.3		

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Tabellen bør kun anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

I MILJØSTYRELSENS VEJLEDNING OM EKSTERN STØJ FRA VIRKSOMHEDER STÅR DER OM OMRÅDETYPE 2:

Tilladelse til - i et konkret tilfælde - at indrette en bolig i forbindelse med en virksomhed i områdetype 2, bør kun gives, såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. vagtmand eller portner) i virksomhedens umiddelbare nærhed, således at vedkommende med meget kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarm-signaler eller af andre sikkerhedsmæssige årsager. Portnerens tilstedeværelse kan i specielle tilfælde være begrundet i nødvendigheden af modtagelsen af varer (f.eks. fra udlandet) udenfor normal arbejdstid.

Tilladelsen til indretning af en bolig i forbindelse med en virksomhed begrundes ikke, at der - på grund af denne boligs tilstedeværelse - skal stilles strengere krav til den af virksomheden frembragte eksterne støj end de for området normalt gældende. Det vil derimod være rimeligt at virksomheden sørger for, at boligen får en væsentlig bedre lydisolation mod udefra kommende støj end den lydisolation, der findes ved almindeligt boligbyggeri.

(Iøvrigt henvises til side 18 og 19 i Miljøstyr. vejledning om ekstern støj fra virksomheder.)