

Lokalplan 31

Erhvervsareal ved Ullerup

Kommuneplanområde nr. 4.09.E



Udarbejdet i november 2000 af
Sundeved Kommune, Teknisk forvaltning

Indholdsfortegnelse

	side
1 Indledning	3
2 Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	3
3 Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Regionplanlægning	3
Kommuneplanlægning	4
Øvrig planlægning	4
4 Indsigelser	4
5 Lokalplanens retsvirkninger.	5
Midlertidige retsvirkninger.	5
Endelige retsvirkninger.	5
§1 Indledning og formål	7
§2 Områdeafgrænsning og zonestatus	7
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Udstykning	7
§5 Vejforhold	7
§6 Bebyggelsens etablering og placering	8
§7 Bebyggelsens omfang	8
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	9
§9 Ubebyggede arealer	9
§10 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	9
§11 Forudsætning for ibrugtagning af nye bygninger	9
Vedtagelsespåtegning	10
Kortbilag 1, Oversigtsplan med matrikelnumre	11
Kortbilag 2, Illustrationsplan	12
Bilag 3, Vejledende miljøkonsekvenszone og klasse inddeling	13
Bilag 4, Støjgrænser	14
Tillæg nr. 3.4 til Kommuneplan 1993 – 2000	15

1 Indledning

Dette hæfte indeholder et forslag til lokalplan nr. 31 for et område lige nord for Ullerup. Formålet med planen er, at i kommuneplanen er området udlagt som landbrugsområde, hvilket nu tænkes ændret til erhvervsformål.

2 Kort beskrivelse af lokalplanens indhold

Området er beliggende nord for landevej nr. 319 Aabenraavej, og syd for vejen Langbro. Det drejer sig om ca. 7 ha. der i dag anvendes som landbrugsareal.

Området må fremover anvendes til industri, lagervirksomhed samt til forretningsvirksomhed i tilknytning hertil.

Erhvervsområdet inddeles i fase 1 og 2, hvor fase 1 byggemodnes først. For at forebygge miljøkonflikter er erhvervsarealet desuden inddelt i klasse 3 og 5 områder (jf. Miljøstyrelsen "Håndbog om miljø og Planlægning), med henholdsvis 50 og 150 meter vejledende miljøkonsekvenszoner omkring virksomheder som kan medføre miljøgener. Der er fastlagt støjgrænser i henhold til Miljøstyrelsen vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder".

Områdes tænkes vejbetjent fra Langbro. Vejadgangen skal være ca. 140 meter fra det eksisterende lyskryds ved landevej nr. 319, Aabenraavej.

Der lægges areal ud på lokalplanområdet til etablering af en venstresvingsbane på Langbro.

Området skal afgrænses harmonisk mod det åbne land af et plantebælte. Dette plantebælte skal placeres mod syd i skellet af matr. 439 mod det åbne land.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet fra landzone til byzone.

3 Lokalplanens forhold til anden planlægning

3.1 Regionplanlægning:

Da lokalplanområdet ikke er udlagt som erhvervsareal i regionplanen, skal der laves et regionplantillæg til Regionplan 1997-2008. Regionplanen og lokalplanen sendes til offentlig høring samtidig. Det er en forudsætning for vedtagelsen af nærværende lokalplan, at regionplantillægget bliver godkendt.

Lokalplanområdet er beliggende i ikke kystnært område.

3.2 Kommuneplanlægning:

Området er i kommuneplanen medtaget under område 7.01J, ”Det åbne land”.

Der er derfor udarbejdet og vedtaget et tillæg nr. 3.4 til kommuneplanen. Tillægget er vedhæftet lokalplanen og offentliggøres samtidig med denne.

Der er således fuld overensstemmelse med kommuneplanen.

Da der er tale om en mindre væsentlig ændring af kommuneplanen, - og da der ikke er uoverensstemmelse med kommunens hovedprincipper, er indsigelsesfristen fra kommuneplantillægget fastsat til 8 uger, således at lokalplan og tillæg kan vedtages samtidigt.

3.3 Øvrig planlægning:

Spildevandsplanlægning: Området påregnes afvandet til den offentlige kloakering i Ullerup, hvorefter der udledes til Ullerup renseanlæg.

Regnvandet ledes gennem forsinkelsebassin inden det løber i det offentlige vandløb.

Da området ikke er medtaget i kommunens spildevandsplan, kræver lokalplanens virkeliggørelse, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplan for området.

Grundvands beskyttelse: Området er i Regionplan 1997-2008 udpeget som del af et område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at den nuværende arealanvendelse ikke må ændres til en mere grundvandstruende art (jf. retningslinie 4.1.1). Virksomheder og anlæg, der medfører risiko for grundvandsforurening, må ikke etableres i områder med særlige drikkevandsinteresser, medmindre det ved en konkret dokumentation påvises, at den pågældende virksomhed eller det pågældende anlæg indrettes og drives på en måde, der minimerer forureningsrisikoen (jf. retningslinie 4.1.3).

Kirkelandskab: Området er en del af Ullerup kirkelandskab og kirkens indblikssone

4 Indsigelser

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget som forslag d. **19. april 2001**.

Forslagene udsendes herefter til offentlig debat i 8 uger.

I løbet af denne periode kan borgere og myndigheder fremsende forslag til ændringer eller indvendinger imod planen.

Derpå kan planen (efter at den måske er lavet om) vedtages endeligt.

Indsigelser og ændringsforslag skal være skriftligt fremsendes til:

Vedrører ikke den endeligt vedtagne plan
Sundeved kommunalbestyrelse
Avnbølvej 12, Ullerup
6400 Sønderborg

således, at de er kommunalbestyrelsen i hænde senest d. **10. juli 2001**.

5 Lokalplanens retsvirkninger.

5.1 Midlertidige retsvirkninger.

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget, må der ikke foretages noget, der kan foregribe den endelige lokalplan.

Så snart debatperioden er afsluttet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelser efter lokalplanforordningens bestemmelser. Dog skal kommuneplanlovens almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser overholdes.

5.2 Endelige retsvirkninger.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges ellers i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører nemlig ikke i sig selv krav om, at de anlæg m.v., der er nævnt i planen skal etableres. Det vil sige, at der ikke er nogen "handlepligt".

Kommunalbestyrelsen kan i nogen udstrækning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

Dispensation kan meddeles, hvis der er tale om mindre betydende lempelser, og kun hvis de ikke ændrer karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe.

Lokalplan nr. 31

§1 Indledning og formål

- Stk. 1 I henhold til planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes der i denne lokalplan nr. 31 følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2.
- Stk. 2 Formålet med lokalplan 31 er, at give mulighed for at etablere et erhvervsområde nord for Ullerup, på matr. 439, Ullerup ejerlav.

§2 Områdeafgrænsning og zonestatus

- Stk. 1 Lokalplanområdet er beliggende nord for landevej nr. 319, Aabenraavej, på vestsiden af vejen Langbro, som vist på kortbilag 1.
- Stk. 2 Lokalplanområdet omfatter matr. 439, Ullerup ejerlav, Ullerup.
- Stk. 3 Området nuværende zonestatus er landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres arealet fra landzone til byzone.
- Stk. 4 Området opdeles i fase 1 og fase 2. Fase 1 byggemodnes først. Se kortbilag 1

§3 Områdets anvendelse

- Stk. 1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må således kun opføres og indrettes bebyggelse til industrivirksomhed samt lagervirksomhed.
- Stk. 2 Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed i tilknytning til de pågældende erhverv.

§4 Udstykning

- Stk. 1 Lokalplanområdets fase 1 skal byggemodnes og bebygges først, se kortbilag 1.
- Stk. 2 Yderligere udstykning kan kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§5 Vejforhold

- Stk. 1 Til området kan der etableres vejadgang fra Langbro. Vejadgangen skal placeres ca. 140 meter fra det eksisterende lyskryds på landevej nr. 319, Aabenraavej. Kortbilag 2.
- Stk. 2 Der lægges areal ud - på lokalplanområdet - til etablering af en venstresvingsbane på Langbro.
- Stk. 3 Der udlægges følgende private veje:
Stamvej A-A i en samlet bredde af ca. 11 meter.
Rundkørslen B med en samlet radius på ca. 25 meter
Stamvej C-C i en bredde af ca. 11 meter
Samt en forbindelsesvej fra matr. nr. 253 på ca. 6 meter, se stk. 4
Som vist på kortbilag 2

- Stk. 4 Matr. nr, 253 skal have vejadgang via erhvervsområdet, så den eksisterende overkørsel til Landevej 319, Aabenraavej, kan lukkes, når planområdet ikke længere dyrkes landbrugsmæssigt.

§6 Bebyggelsens etablering og placering

- Stk. 1 Langs landevej 319, Aabenraavej, er der en byggelinie på 17,5 meter fra vejens kørebanelinje + et højdeforskeltillæg på 1,5 gange forskellen samt 1 meter til passage.
- Stk. 2 Virksomhederne skal vurderes af hensyn til miljøgener (f.eks. støj og lugt) og klassificeres. Virksomhederne kan derefter placeres i den del af erhvervsområdet der mindst er udlagt til denne klasse (3 eller 5).
Klasse 3 omfatter virksomheder der giver anledning til mindre påvirkninger af omgivelserne. Der vil typisk være håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 5 rummer mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, som maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- lakindustri virksomheder.
På bilag 3 ses de vejledende miljøkonsekvenszone og klasseinddelingen.
For ikke at dele en grund i to klasser følger klassedelingen stemvej A og en forlængelse af denne – kortbilag 2.

Indenfor hvert område skal følgende støjgrænser overholdes.

Klasse 3 området bliver betragtet som blandet bolig og erhvervsbebyggelse, i miljøstyrelsen vejledning for støj - se bilag 4

Klasse 5 området bliver betragtet som erhverv- og industriområde .

Det betyder, at virksomhederne indenfor de to områder må støje som foreskrevet i bilag 4, men Klasse 5 området skal mod klasse 3 området overholde dennes støjgrænser.

Derudover skal der tages hensyn til de omkringliggende boliger. Boligerne samt deres haver betragtes som blandet bolig og erhverv.

- Stk. 3 Før virksomheder og anlæg, der kan medføre risiko for grundvandsforurening må etableres i området, skal det påvises, at den pågældende virksomhed eller anlæg indrettes og drives på en måde, der minimerer forureningsrisikoen.

§7 Bebyggelsens omfang

- Stk. 1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.
- Stk. 2 Ny bebyggelse må ikke opføres med en større taghældning end 30°.
- Stk. 3 Ingen del af en bygnings væg eller tag må være højere end 9 meter over terræn.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, konstruktioner eller farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§9 Ubebyggede arealer

- Stk. 1 Langs matr. 439 afgrænsning – mod vest - til det åbne land, skal der etableres og vedligeholdes et 10 meter bredt plantebælte, som vist på kortbilag 2.
- Stk. 2 Arealet mod landevej nr. 319, Aabenraavej skal henlægge som velholdte græsarealer og busketter, med en maksimal beplantningshøjde på 0,5 meter, samt med enkeltstående løvtræer.
- Stk. 3 Ubebyggede arealer skal udnyttes landbrugsmæssigt indtil det tidspunkt, hvor det overgår til anden anvendelse i medfør af nærværende lokalplan.
- Stk. 4 Ubebygget areal i øvrigt skal ved beplantning, befæstelse eller ligende gives et ordentlig udseende.
- Stk. 5 Diverse oplag der er synligt fra de overordnede veje skal afskærmes.

§10 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

- Stk. 1 Lokalplanens virkeliggørelse kræver landbrugsministeriet forudgående tilladelse til ophævelse af landbrugspligten.
- Stk. 2 Etablering af erhvervsområdet kræver forudgående tilladelse fra Sønderjyllands Amtsråd i medfør med miljøbeskyttelsesloven kap. 4, samt vedtagelse af regionplantillægget.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af nye bygninger

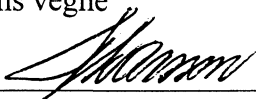
- Stk. 1 Før de nye bygninger kan tages i brug skal plantebæltet mod det åbne land være etableret.

Vedtagelsespåtegning

Foranstående lokalplan nr. 31 er vedtaget som forslag af Sundeved Kommunalbestyrelse d. 19. april 2001.

På kommunalbestyrelsens vegne

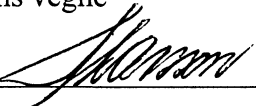
Rinten Lourensen.



Foranstående lokalplan nr. 31 er vedtaget endeligt af Sundeved Kommunalbestyrelse d. 16/8-2001

På kommunalbestyrelsens vegne

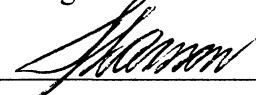
Rinten Lourensen.

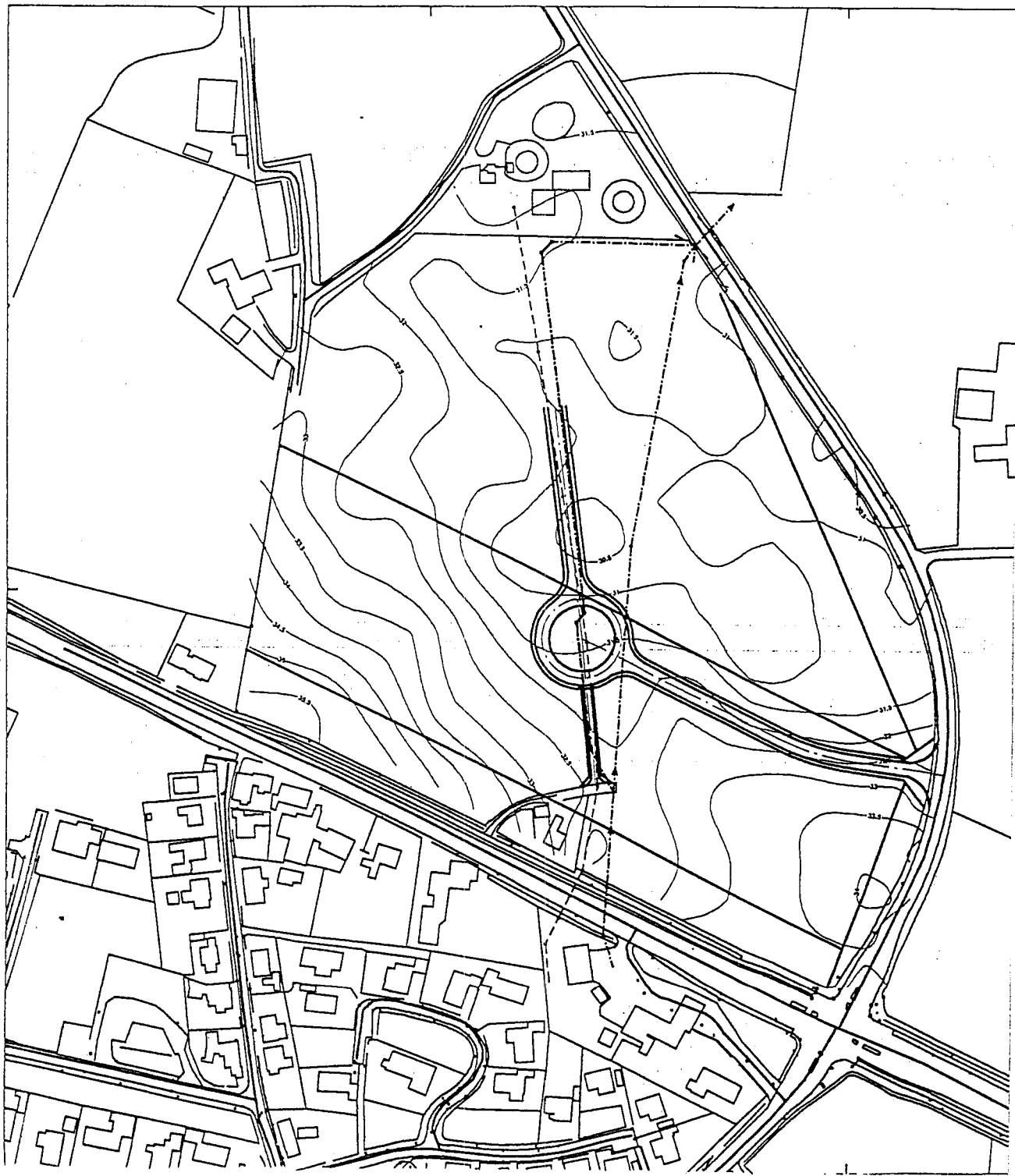


I medfør af lov nr. 388 af 6. juni 1991 Jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 §31 stk. 2 begæres nærværende lokalplan tinglyst på det offentlige areal matr. 439, Ullerup ejerlav, Ullerup.

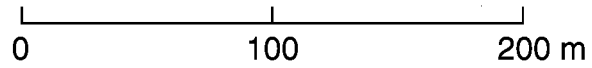
På kommunalbestyrelsens vegne

Rinten Lourensen.

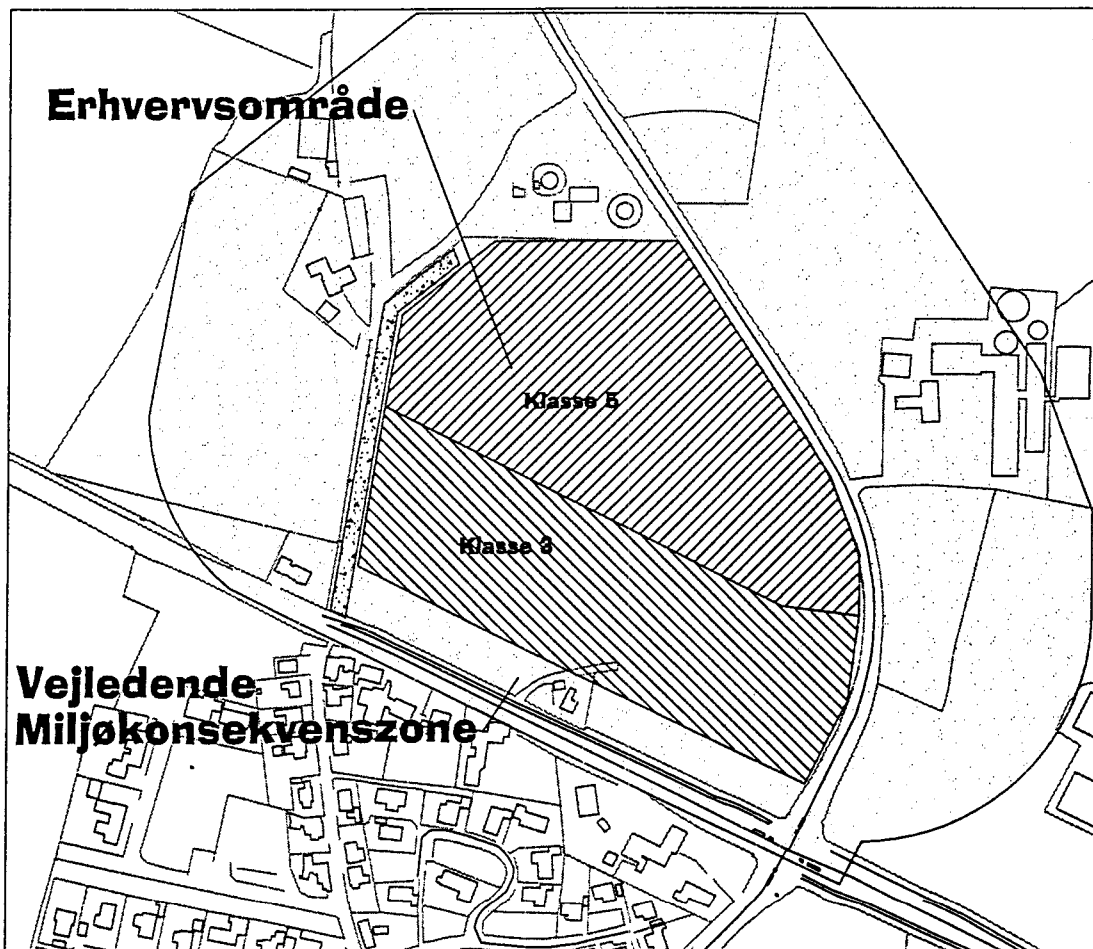




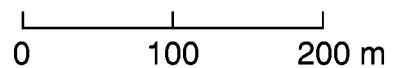
Kortbilag 2
Illustrationsplan
Mål: 1: 3000



Der er dejligt i Sundeved



Bilag 3
Vejledende miljøkonsekvenszone og klasse inddeling
Mål: 1: 5000



Der er dejligt i Sundeved

Støjgrænser

Efter Vejledning fra miljøstyrelsen – ekstern støj fra virksomheder tabel 1 – maksimalværdier i ()

Klasse \ 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 helligdage kl. 07.00 – 22.00	Alle dage kl. 22.00 – 07.00
5. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40 (55)

Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A). Det er grænseværdier for støjbelastningen som skal overholdes indenfor de nedenfor anførte tidsrum.

Om dagen fra 7.00 – 18.00 skal grænseværdierne overholdes inden for det mest støjbelastende tidsrum på 8 timer

Om aften fra 18.00 – 22.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede time.

Om natten fra 22.00 – 7.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den meste støjbelastede halve time.

Disse tidsrum betegnes som referencetidsrum.

Såfremt en virksomhed kun arbejder inden for en del af dagperioden kl. 7.00 – 18.00, f.eks. kun 6 timer, gælder grænseværdierne for det ækvivalente støjniveau i dB(A) for en periode på 8 timer, dvs. 6 timer med støj og 2 timer uden støj for virksomheden. Dette gælder dog ikke for maksimalgrænseværdierne.

Bilag 4 Støjgrænser

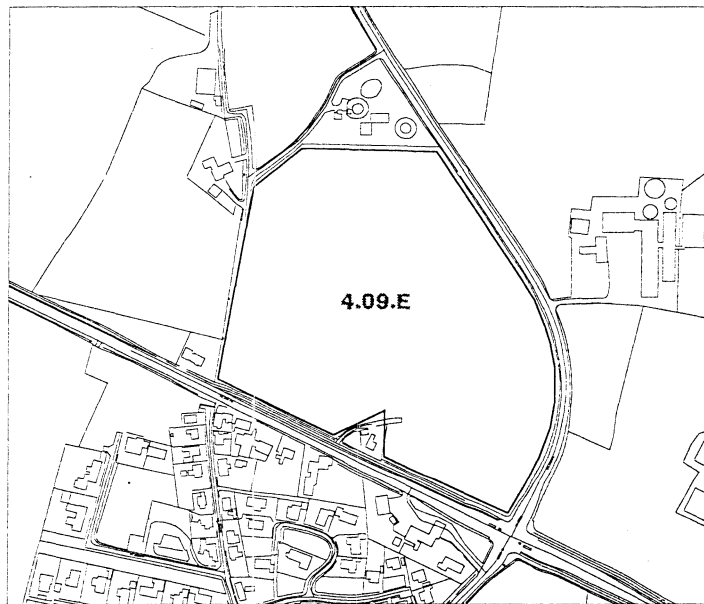
Tillæg nr. 3.4 til Kommuneplan 1993 – 2000 for Sundeved Kommune

I henhold til §11 stk. 3 i lov om planlægning lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 fastsættes herved følgende bestemmelser for område 4.09 E, der er vist på nedenstående kort.

Generelle bestemmelser: De generelle bestemmelser, der er anført på side 32 i kommuneplanen, gælder også for dette område.

Specielle bestemmelser: En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål.
- b) at bygningshøjder ikke overstiger 9 meter.
- c) at bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstiger 40 %
- d) at der etableres afskærmende beplantning mod det åbne land.
- e) at området overføres til byzone.



Dette tillæg nr. 3.4 til Sundeveds kommuneplan er vedtaget som forslag af Sundeved Kommunalbestyrelse d. 19. april 2001.

Rita Lourenzen.

På kommunalbestyrelsens vegne


[Signature]

Der er dejligt i Sundeved

Dette tillæg nr. 3.4 til Sundeveds kommuneplan er vedtaget af Sundeved Kommunalbestyrelse d.
16 aug. 2001.

På kommunalbestyrelsens vegne

Risten Louzen.



Da der er tale om en mindre ændring af kommuneplanens rammedel, der ikke strider mod planens hovedprincipper, er der ikke foretaget ide-indkaldelse i henhold til planlovens § 22 stk. 2, 1. punktum.