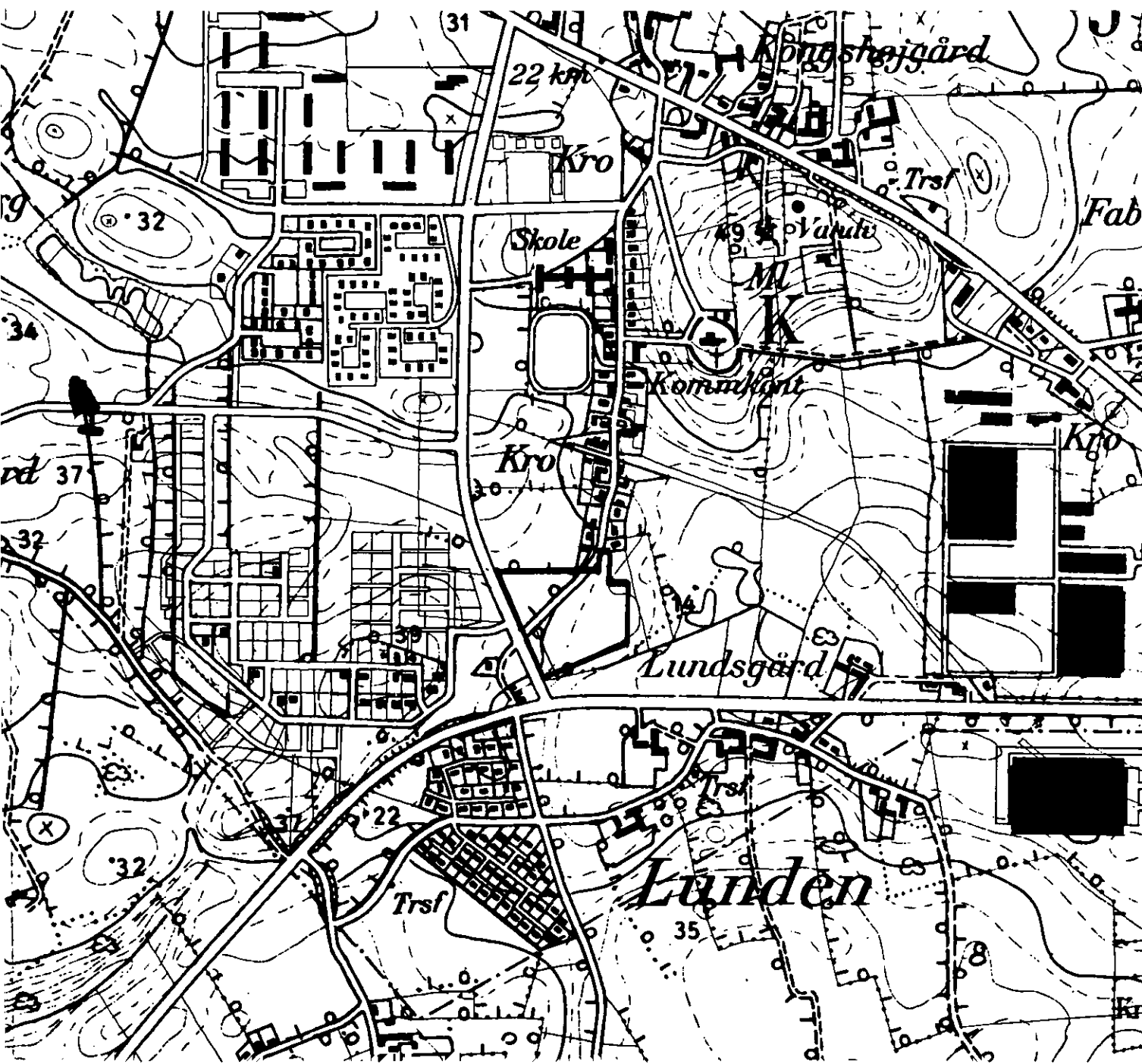


# NORDBORG KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 105

1979



Lokalplan nr. 105 for et erhvervsområde i Havnbjerg,  
Nordborg kommune.

INDHOLD:

INDLEDNING (hvide sider)

- 1) Hvad er en lokalplan
- 2) Beskrivelse af lokalplanen
- 3) Lokalplanens forhold til anden planlægning  
for området
- 4) Lokalplanens retsvirkninger

LOKALPLAN NR. 105 (gule sider)

KORTBILAG

Udarbejdet for Nordborg byråd af  
Peter Bredsdorffs Tegnestue ApS i samarbejde med  
Nordborg kommunes tekniske forvaltning.

## NORDBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 105 for et erhvervsområde i Havnbjerg i Nordborg kommune.

### INDLEDNING

#### 1) Hvad er en lokalplan

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse af de enkelte arealer i kommunen.

Byrådet skal ifølge loven udarbejde en lokalplan:

1. hvis der ønskes iværksat større bygge- og anlægsarbejder,
2. hvis de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggelovgivningen ønskes fraveget (lempet eller skærpet),
3. hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone, eller
4. hvis det i øvrigt ønskes for at sikre en bestemt udvikling i et område.

Byrådet har, jfr. punkt 1 og 4, fundet det nødvendigt at udarbejde en lokalplan for det aktuelle område.

En lokalplan skal fremlægges offentligt, før den kan vedtages endeligt af byrådet. Borgerne og de berørte ejere får herigennem mulighed for at give deres mening til kende, inden lokalplanen bliver gældende.

#### 2) Beskrivelse af lokalplanen

Lokalplanen udlægger et område til erhvervsformål i Havnbjergs sydlige del på ca. 23.000 m<sup>2</sup> med mulighed for at bebygge ca. 5.700 m<sup>2</sup> (værksteds- og lagervirksomhed). Kommunen har planer om at placere en materielgård i området.

Den sydlige ende af Skolevej nedlægges i sin nuværende linjeføring, og der føres en ny vej fra Skolevej til Piledamsvej ca. 110 m nordligere, hvilket sikrer bedre udkørselsforhold til Piledamsvej.

Erhvervsområdet afgrænses således mod syd og øst, at skråningerne friholdes.

Den højere bebyggelse koncentrerer i områdets vestlige del, dog ikke nærmere Piledamsvej end 20 m. Oplagringsvirksomhed på arealet i øvrigt, indrettes som gårdsplads

indhegnet med faste hegn (træ eller mur). Arealerne uden for de faste hegn beplantes efter en samlet plan.

### 3) Lokalplanens forhold til anden planlægning for området

Byzone Området har siden 1969 været byzone (tidligere "mellemlig zone").

Dispositionsplan I dispositionsplanen fra 1975 er arealet udlagt til overordnede offentlige institutioner og bebyggelsen omkring Skolevej til blandet bolig og erhverv. Arealet øst for lokalplanområdet er i dispositionsplanen udlagt til grønt område.

§ 15-rammer Ved udarbejdelse af "§ 15-rammerne" i 1977 er arealanvendelsen ændret, idet lokalplanområdet udlægges til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, mens bebyggelsen omkring Skolevej udlægges til boligbebyggelse. Det grønne område mod øst fastholdes.

§ 15-rammer er en aftale fra 1. februar 1977 (samt tillæg af 22. august 1977) med Miljøministeriet (Planstyrelsen) om, inden for hvilke rammer byrådet selv kan vedtage lokalplaner uden godkendelse af Miljøministeriet. Det aktuelle område er omfattet af § 15-rammerne, og hvad anvendelse og bebyggelse angår gælder følgende:

- a at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, og enkelte boliger, herunder bestyrer-, portnerbolig og lignende,
- b at det samlede rumfang af bygningerne inden for området ikke overstiger  $1\frac{1}{2}$  m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal, samt at kun 25% af de enkelte grundarealer bebygges,
- c at bebyggelsens højde kun overstiger 8,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedernes indretning eller drift nødvendiggør det,
- d at mindst 10% af området friholdes til samlede friarealer fælles for området,
- e at der ikke i området placeres virksomheder, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

Vejbetjening I dispositionsplanen fra 1973 er Skolevejs sydlige tilslutning til Piledamsvej foreslået nedlagt, mod at der etableres en ny vej fra et kryds ved Piledamsvej til Skolevej ca. 300 m længere mod nord. Dette foreslås blandt andet som led i en langsigtet plan, hvor Piledamsvej forlænges til Oksbølvej, således at trafikken fra Guderup til Havnbjerg kan ledes denne vej.

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er det fundet mest hensigtsmæssigt at betjene Skolevej fra en tilslutning til Piledamsvej ca. 110 m nordligere end den nuværende tilslutning.

#### 4) Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

## NORDBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 105 for et erhvervsområde i Havnbjerg i Nordborg kommune.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at indpasse et erhvervsområde i det sydlige Havnbjerg (værksteds- og lagervirksomhed), idet der lægges vægt på forholdet til det omkringliggende landskab ved områdets afgrænsning og bebyggelse m.v. Der søges samtidig skabt en forbedret udkørsel fra Skolevej til Piledamsvej.

§ 2. Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr. nr. 204 og 218 af Havnbjerg, samt alle parceller der efter den 6. juli 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§ 3. Områdets anvendelse og opdeling

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

2. Inden for området må der drives forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

3. Erhvervsområdet inddeles i 3 zoner:

en byggezone (zone I)

en lagerpladszone (zone II)

en beplantnings- og friarealzone (Zone III)

som vist på vedhæftede kortbilag.

#### § 4. Udstykninger

Udstykning af erhvervsområdet i mere end én erhvervsgrund må kun finde sted, hvis der træffes nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

#### § 5. Vejforhold, parkering

1. Der udlægges areal til nye veje som vist på vedhæftede kortbilag:
  - Vejen A-B i en bredde af 12 m
  - Vejen B-C i en bredde af 8 m.
2. Vejadgangen til erhvervsområdet må kun ske fra vej A-B i princippet som vist på kortbilaget.
3. Skolevejs sydlige ende C-D nedlægges. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne i vejlovgivningen.
4. Parkering af person-, vare- og lastbiler og henstilling af andre køretøjer og maskiner må kun finde sted inden for den på vedhæftede kortbilag viste byggezone (zone I) og lagerpladszone (zone II).

#### § 6. Bebyggelsens omfang og placering

1. Bygningernes rumfang må for erhvervsområdet som helhed ikke overstige  $1\frac{1}{2}$  m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.
 

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, frem-spring, skorstene m.v.
2. Det bebyggede areal må for erhvervsområdet som helhed ikke overstige 25% af grundarealet.
3. Grundmuret bebyggelse må kun opføres inden for zone I. Bygningerne må ikke opføres i mere end 1 etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 7,5 m over niveauplan. Byrådet kan tillade, at en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det.
 

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15° og 30°.
4. Inden for zone II kan anbringes skure, garager, halvtage og lignende, der tjener til oplagringsvirksomhed. Intet punkt af en ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 5 m over niveauplan. Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 0° og 20°.

5. Udendørs lagerpladser i zone II skal etableres som gårdsplads og indhegnes med faste hegn (træ eller tegl) i en højde af 2-4 m.
6. I zone III må der ikke bygges, etableres lagerpladser eller indrettes parkeringspladser. Der kan dog opføres enkelte væksthuse med et samlet bebygget areal på indtil 100 m<sup>2</sup>.

#### § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ydervægge skal opføres af tegl og/eller træ i jordfarver, sort, hvidt eller blandinger heraf.
2. Tage skal dækkes med tegl eller asbestcementbølgeplader. Skure, garager og halvtage kan dog dækkes med andre tagmaterialer (dog ikke blanke og reflekterende).
3. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### § 8. Ubebyggede arealer

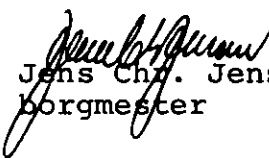
1. Ubebyggede arealer i zone I og II skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
2. Zone III skal anlægges som friareal og beplantningsbælter og beplantes efter en af byrådet godkendt samlet beplantningsplan.
3. Terrænreguleringer på mere end  $\frac{1}{4}$  0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

#### § 9. Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra byrådet/amtsrådet i henhold til miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 (om særligt forurenende virksomhed).

Således vedtaget af Nordborg byråd

Nordborg, den 18. oktober 1978

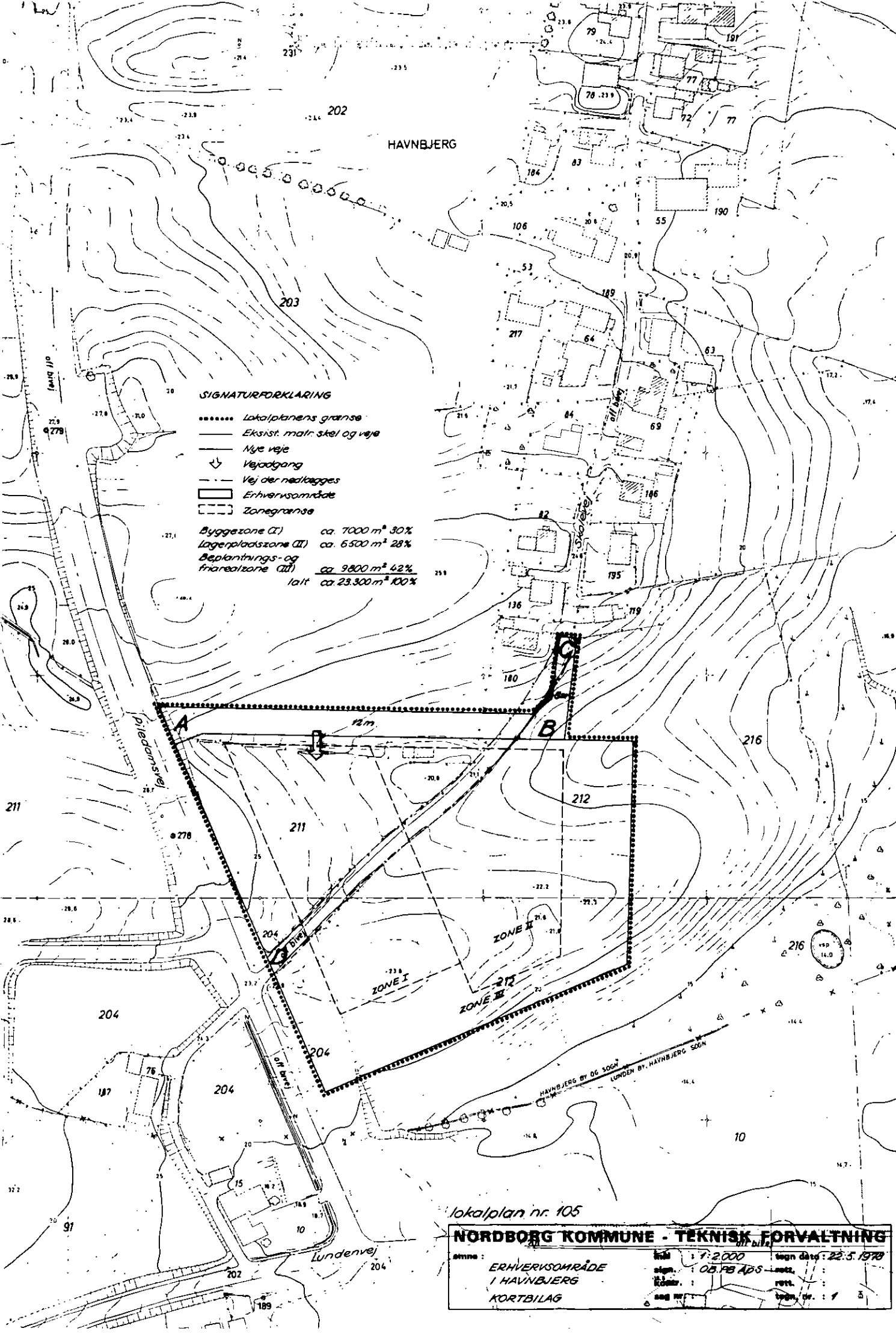
  
Jens Chr. Jensen  
borgmester



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

Nordborg byråd, den 21. februar 1979

  
Jens Chr. Jensen  
Borgmester



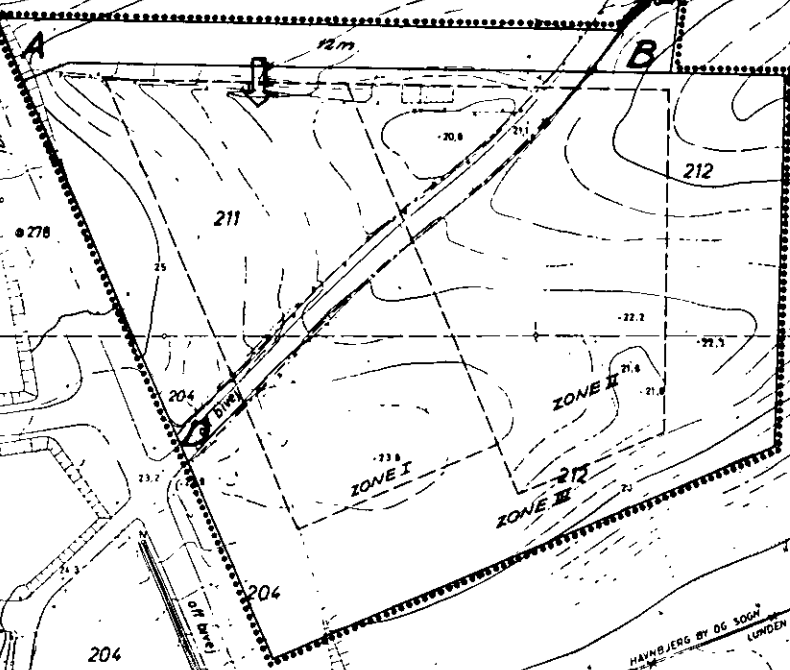
HAVNBJERG

SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplanens grænse
- Eksist. matr. stel og veje
- Nye veje
- ⇩ Vejadgang
- - - - - Vej der nedlægges
- ▭ Erhvervsområde
- ▭ Zonegrænse

Byggezone (I)	ca. 7000 m <sup>2</sup> 30%
Lagerpladszone (II)	ca. 6500 m <sup>2</sup> 28%
Beplantnings- og friarealzone (III)	ca. 9800 m <sup>2</sup> 42%
	alt ca. 23.300 m <sup>2</sup> 100%

Pjedamsvej



lokalplan nr. 105

NORDBORG KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING

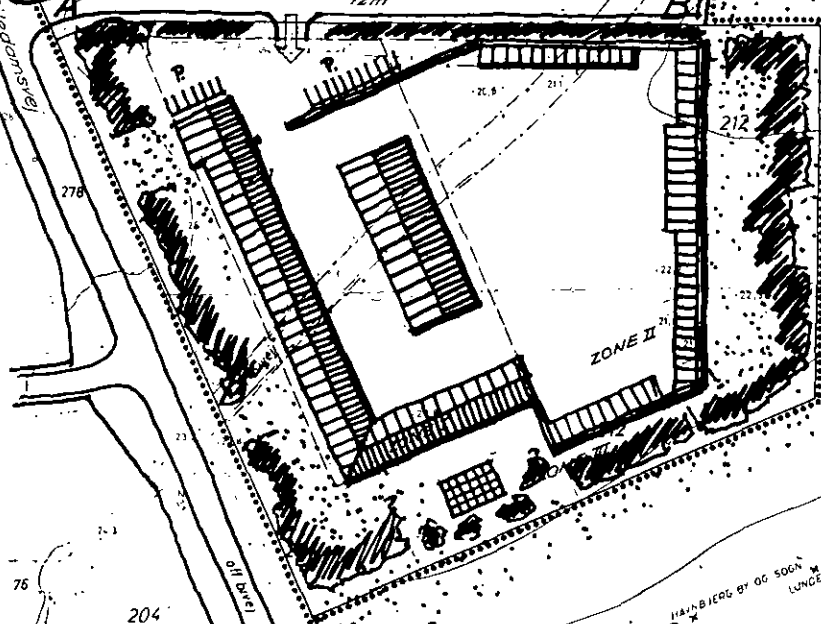
emne:	skala:	tegn dato:
ERHVERVSOMRÅDE	1:2000	22.5.1978
I HAVNBJERG	sign. O.S. FB APS	rett.
KORTBILAG	teg. nr. 1	

HAVNBJERG

SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplanens grænse
- Eksist. matr. skel og veje
- Nye veje
- ↕ Vejadgang
- - - - - Vej der nedlægges
- ▭ Erhvervsområde
- - - - - Zonegrænse

Byggezone (I) ca 7000 m<sup>2</sup> 30%  
 Lagerpladszone (II) ca 6500 m<sup>2</sup> 28%  
 Beplantnings- og friarealzone (III) ca 9800 m<sup>2</sup> 42%  
 ialt ca 23300 m<sup>2</sup> 100%



lokalplan nr. 105

<b>NORDBØG KOMMUNE - TEKNISK FORVALTNING</b>			
emne:	ERHVERVSOMRÅDE I HAVNBJERG EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE	mål: 1:2000 sign.: O.B. AB ApS kodet. sag nr.:	sign dato: 22.5.1978 rett. tegn. nr.: 2 5