



Lokalplan

336 - Erhvervsområde ved Industrivej, Terndrup

Forslaget er i høring fra 29.04.2021 til 24.06.2021

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	8
Anden planlægning	9
Kulturforhold	13
Naturforhold	15
Tekniske forhold	16
Miljøforhold	18
Servitutter	21
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	22
Ekspropriation	23
Bestemmelser	24
1. Lokalplanens formål	25
2. Område- og zonestatus	26
3. Områdets anvendelse	27
4. Udstykning	28
5. Veje, stier og parkering	29
6. Bebyggelsens omfang og placering	30
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	31
8. Ubebyggede arealer	34
9. Tekniske anlæg	36
10. Forudsætning for ibrugtagning	37
11. Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelse	39
Kort og bilag	40

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at udvide erhvervsområdet i Terndrup på et areal mellem Hadsundvej og det eksisterende erhvervsområde.

Rebild Kommune har ikke længere ledige erhvervsgrunde til salg i Terndrup. Det vurderes, at der er behov for yderligere erhvervsarealer i området. Arealet har en god eksponering ud til Hadsundvej, og der er gode trafikale adgangsforhold via Industrivej.

Lokalplanen skal især give mulighed for etablering af lokale erhverv, samt erhverv som har brug for gode trafikale adgangsforhold eller god eksponering til Hadsundvej.

Da der er særlige drikkevandsinteresser i området, indeholder lokalplanen særlige bestemmelser til beskyttelse af grundvandet. Skulle der opstå ønske om, at der dispenseres fra disse bestemmelser, kan det kun ske, hvis hensynet til grundvandet stadig sikres fx ved tilstrækkelig rensning af overfladevandet, inden det nedsives.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet består primært af matr. nr. 9b Terndrup By, Lyngby samt en mindre del af matr. nr. 7000æ Terndrup By, Lyngby, som ikke i forvejen er omfattet af en lokalplan.

Lokalplanområdet er et trekantet areal. Området er afgrænset af Hadsundvej mod vest, det eksisterende erhvervsområde mod nord og øst, samt en ejendom i det åbne land (Industrivej 7). Den sydlige spids af lokalplanområdet støder op til marker.

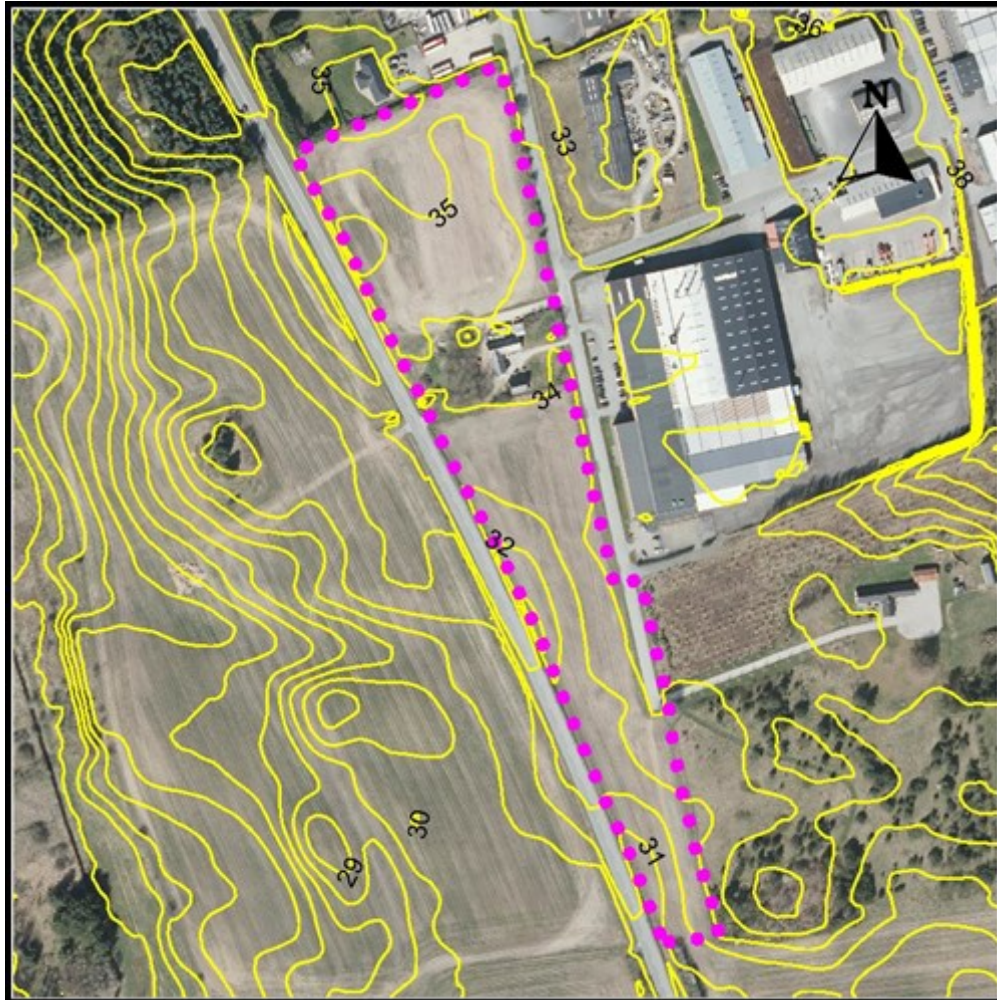
Lokalplanområdet er på ca. 3,9 ha. Arealet ligger i landzone.

Matr. nr. 9b - som udgør det meste af lokalplanområdet - er en del af en landbrugsejendom, som dyrkes landbrugsmæssigt. Driftsbygningerne og boligen til landbrugsejendommen ligger indenfor lokalplanområdet.

Matr. nr. 7000æ er en udmatrikuleret vej (Industrivej og Industriparken). Lokalplanområdet har vejadgang via Industrivej.

Der er kun meget lidt beplantning i området. Der er en smule beplantning omkring de eksisterende bygninger på matr. nr. 9a samt et levende hegn i skellet mod nord mod Industrivej 4.

Den nordlige del af lokalplanen - omtrent ned til de eksisterende bygninger - er den højeste del af området. Denne del ligger også lidt højere end Industrivej. Terrænet falder mod syd og vest.



1 m højdekurver. Luftfoto 2019.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Det eksisterende erhvervsområde i Terndrup ligger nord og øst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er blevet udbygget fra midt i 1970'erne og frem til i dag. Lokalplanområdet ligger i den sydlige ende af Terndrup ud til landevejen Hadsundvej. Erhvervsområdet består af typiske lettere erhverv så som fabrikation, maskinstation, entreprenør, butikker m.v.

Der er 2 boliger i erhvervsområdet samt en bolig i det åbne land øst for den sydlige spids af lokalplanområdet. Den nærmeste bolig ligger tilstødende lokalplanområdet mod nord. De 2 andre boliger ligger ca. 130 m fra lokalplanområdet.



Bolig nord for lokalplan nr. 336

Mod vest ligger Hadsundvej, som er landevejen mellem Aalborg og Hadsund. Hadsundvej er forholdsvis trafikeret med et årsdøgntrafik på ca. 4.000. Hadsundvej er en statsvej.

Vest for Hadsundvej er marker, som ligger ned til Terndrup Bæk.



Udsigt mod vest set fra Hadsundvej.

Syd for lokalplanområdet er marker, og ca. 400 m mod syd løber Arremosegrøft.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer samt ikke-publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv.

Erhvervsområdet ligger i et område med væsentlige drikkevandsinteresser. De fremtidige erhverv må derfor ikke udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. For at mindske risikoen for forurening af grundvandet stiller lokalplanen skærpede krav om håndtering af overfladevand på oplagspladser, veje og øvrige befæstede arealer. Herudover forbydes visse tagmaterielers såfremt tagvand nedsives indenfor lokalplanområdet.

Udgangspunktet er, at overfladevand ledes ud af lokalplanområdet. Vandet skal forsinkes inden det ledes ud af området, hvorfor der gives mulighed for etablering af et forsinkelsesbassin. Bassinet skal - af hensyn til grundvandet - laves med tæt bund og sider.

Lokalplanområdet er et aflangt trekantet areal langs med Hadsundvej. Bredde af lokalplanområdet går fra ca. 130 m i nord ned til ca. 30 m i syd. Pga. den begrænsede bredde kan grunde få vejadgang direkte til Industrivej, og det forventes ikke, at der bliver behov for en stikvej ind i området.

Visse erhverv - som f.eks. butikker - kan have en særlig interesse i et præsentere sig ud mod landevejen. Lokalplanen stiller ikke generelt krav om en afskærmende beplantning. Dog skal udendørs oplag være afskærmet mod Hadsundvej. I stedet er fastsat skærpede krav til farvevalg ved facader og tage. Der tillades ikke meget lyse farver, da særligt disse gør bebyggelsen mere tydelig og dominerende i landskabet. Ligeledes fastsættes skærpede bestemmelser for skilte og -reklamer.

Lokalplanen fastsætter en byggelinje 10 m fra vejskel mod Hadsundvej. Indenfor byggelinjen må der ikke etableres bygninger eller opstilles skilte, flagstænger, reklame- eller salgsindretninger. Dele af erhvervsområdet ligger højere end Hadsundvej, og bygninger, skilte mv. kan blive dominerende ud mod vejen, især da der ikke er krav om afskærmende beplantning mod vejen, hvorfor der stilles krav om, at bygninger, skilte mv. skal trækkes lidt tilbage på grunden. Der fastsættes også en 5 m byggelinje mod Industrivej ligesom byggelinjen fastsat i den eksisterende partielle byplanvedtægt nr. 20 for den resterende del af Industrivej. Den 5 m byggelinje gælder dog kun for byggeri. Et evt. regnvandsbassin er ikke omfattet af byggelinjerne.

Ud over lokalplanens byggelinjer er der den 23.08.1984 tinglyst en deklaration om byggelinjer mv. langs Hadsundvej med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. Afstanden fra vejens kørebanemidte til byggelinjen er 25 m plus et evt. højdetillæg. Denne byggelinje strækker sig lidt længere ind i lokalplanområdet end den 10 m byggelinje fastsat i lokalplanen. Selv hvis Vejdirektoratet tillader en fravigelse fra deklarationen, skal lokalplanens byggelinje stadig overholdes, foruden lokalplanens byggelinje omfatter visse indretninger, som ikke er omfattet af deklarationen.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

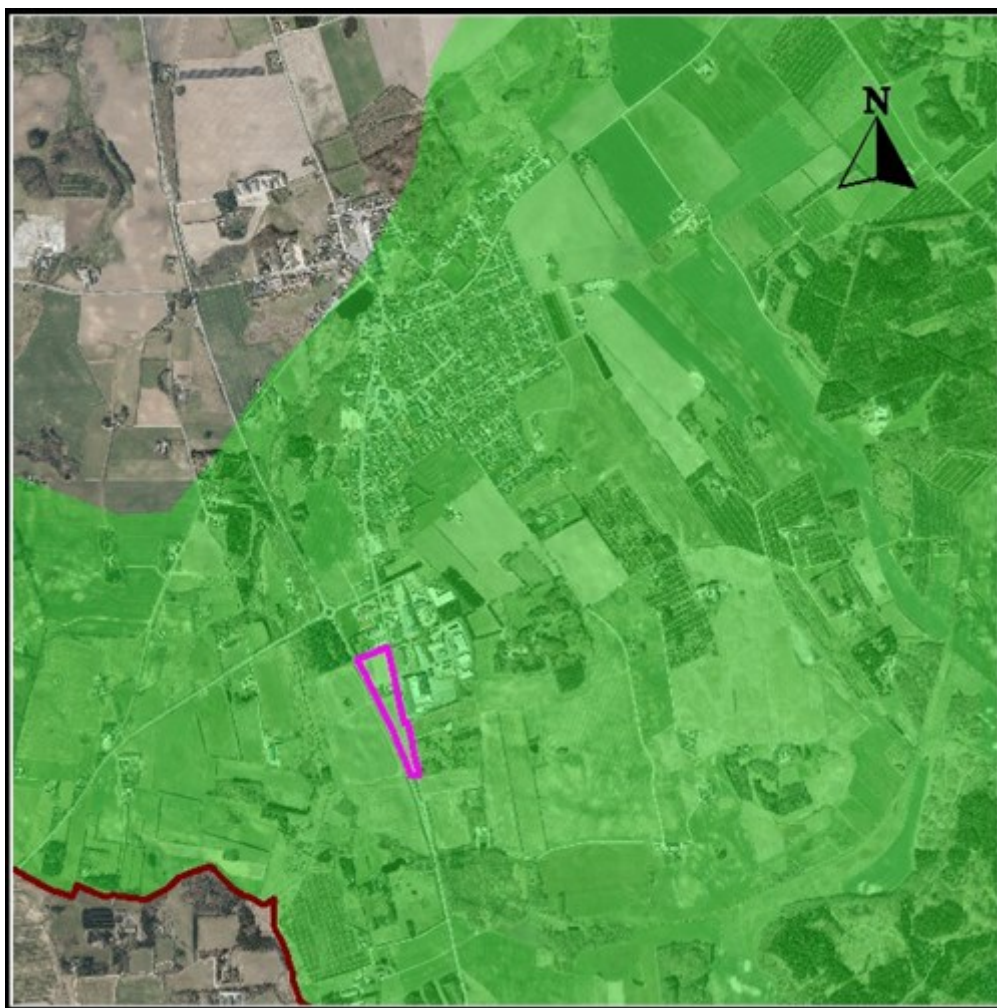
Kommuneplanrammer

Lokalplanen er ikke rammelagt i Kommuneplan 2017. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillæg nr. 27 udvider den eksisterende ramme 12.E91 så den omfatter lokalplanområdet. Herudover tilføjes til 12.E91, at området også kan bruges til kontor- og serviceerhverv.

Større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som en del af et større sammenhængende landskab. Stort set hele Terndrup - inkl. erhvervsområdet - er en del af en udpegning af et større sammenhængende landskab.

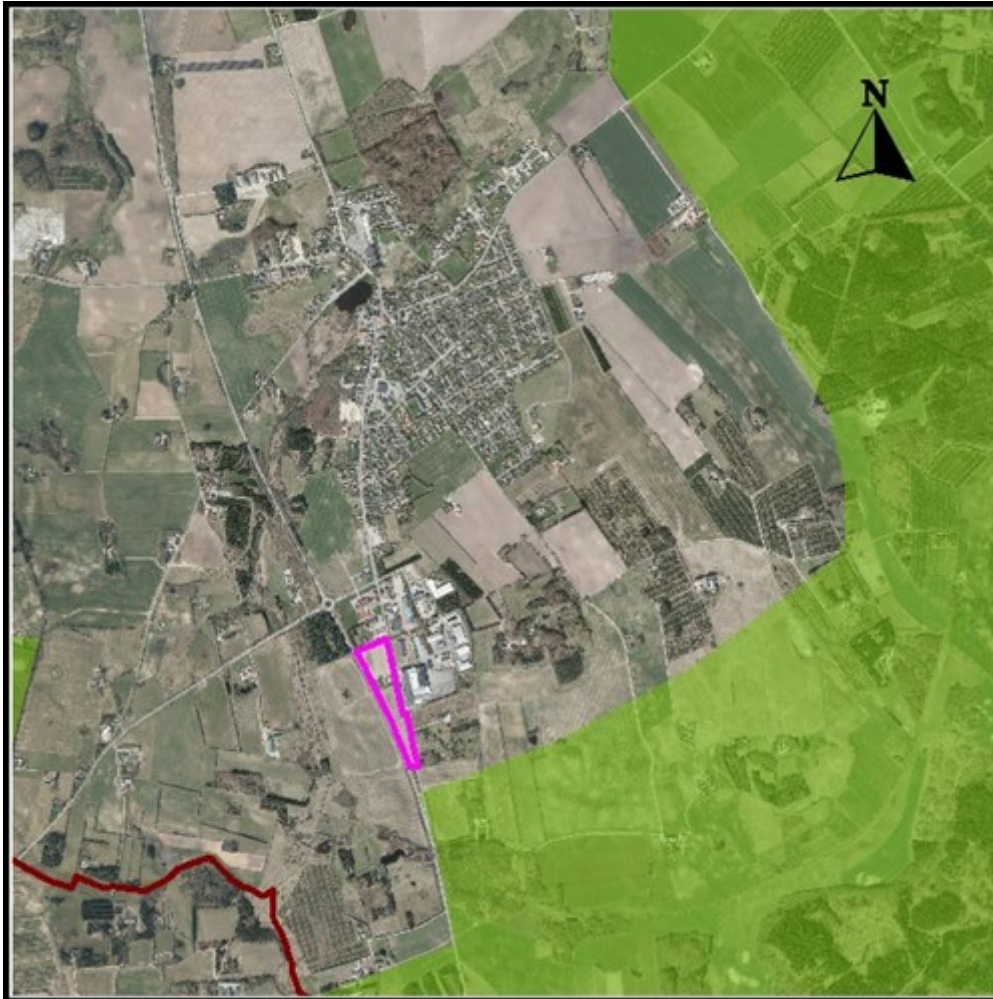


Større sammenhængende landskaber.

Jf. kommuneplanens kapitel 5.1.2 bør de større sammenhængende landskaber friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængene eller har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Ca. 100 m syd for lokalplanområdet er et areal, som i Kommuneplan 2017 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab.

*Bevaringsværdige landskaber.*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegningsen med bevaringsværdige landskaber. Men det fremgår af kommuneplanens afsnit 5.1.1, at uden for de bevaringsværdige landskaber bør landskabets karakter opretholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, byggeri og tekniske anlæg i landskabets karaktergivende strukturer.

Lokalplanområdet udgør et mindre areal, der er omkranset af eksisterende erhvervsbyggeri samt landevejen Hadsundvej, der udgør en visuel afgrænsning af byen ud mod det åbne land. Lokalplanområdet er en naturlig udfyldning af arealet mellem landevejen og det eksisterende erhvervsområde.



Lokalplanområdet set fra Hadsundvej med eksisterende erhverv i baggrunden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om farven på facader og tage samt om skilte for at begrænse den visuelle påvirkning udenfor lokalplanområdet. Lokalplanen tillader som udgangspunkt kun byggeri i 8,5 m højde. Dog kan tillades højere konstruktioner, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift f.eks. til skorstene, siloer o.lign. Hvis der tillades højere byggeri, kan det i det konkrete tilfælde vurderes, om man ved særlige farvevalg eller andet kan begrænse indvirkning på omgivelserne.

Det vurderes derfor ikke, at lokalplanen er i strid med kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for butikker til særlig pladskrævende varegrupper med et bruttoetageareal på 3.000 m². Den enkelte butik til særlig pladskrævende varegrupper må ligeledes være på op til 3.000 m². Det er således muligt for en enkelt butik at udnytte den samlede ramme indenfor området.

Herudover gives der mulighed for mindre butikker på op til 250 m² til salg af egne fremstillede produkter.

Da der er tale om udvidelse af et eksisterende erhvervsområde på et mindre areal mellem Hadsundvej og erhvervsområdet, vil lokalplanen kun få begrænset indvirkning på områdets anvendelse generelt.

Den eksisterende kommuneplanramme 12.E90 for den øvrige del af erhvervsområdet ved Industrivej/Industriparken giver ligeledes mulighed for mindre butikker til salg af egne fremstillede produkter. Ca. 100 m nord for lokalplan nr. 336 er allerede en butik til særlig pladskrævende varegrupper (møbelhus).

Lokalplanområdet trafikeres via Industrivej. Det vurderes, at vejen kan optage den øgede trafik som følge af lokalplan nr. 336. Da der er tale om en vej i et eksisterende erhvervsområde, vil den tunge trafik med varelevering ikke afvige fra den eksisterende brug af vejen. Der er ikke nogen fælles parkeringsløsninger i området, hvorfor lokalplanen stiller krav om etablering af parkering til kunder m.v. i forbindelse med den enkelte butik. Der er enkelte boliger nær lokalplanområdet. Det vurderes ikke, at butikker vil give anledning til større gener i form af støj mv. end øvrige erhverv i og omkring lokalplanområdet.

De eksisterende lokalplaner i området stiller ikke krav om brug af særlige facade- og tagmaterialer, hvorfor dette heller ikke reguleres i lokalplan nr. 336. Der er ikke nogen arkitektoniske helheder i området, hvorfor regulering af dette område ikke er relevant. Dog er der indskrevet bestemmelser, som forbyder lyse nuancer, da disse er særligt synlige på større afstand. Lokalplanen indeholder også mere detaljerede bestemmelser omkring skilte og belysning af skilte for at mindske påvirkningen af det omkringliggende landskab.

Der er ikke stillet krav om afskræmende beplantning mod det åbne land. Der er ikke etableres afskræmende beplantning ved de øvrige planområder, hvorfor det vurderes, at der heller ikke er behov ved lokalplan nr. 336. I stedet er reguleringen af farver, skilte og belysning skærpet i lokalplan nr. 336.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

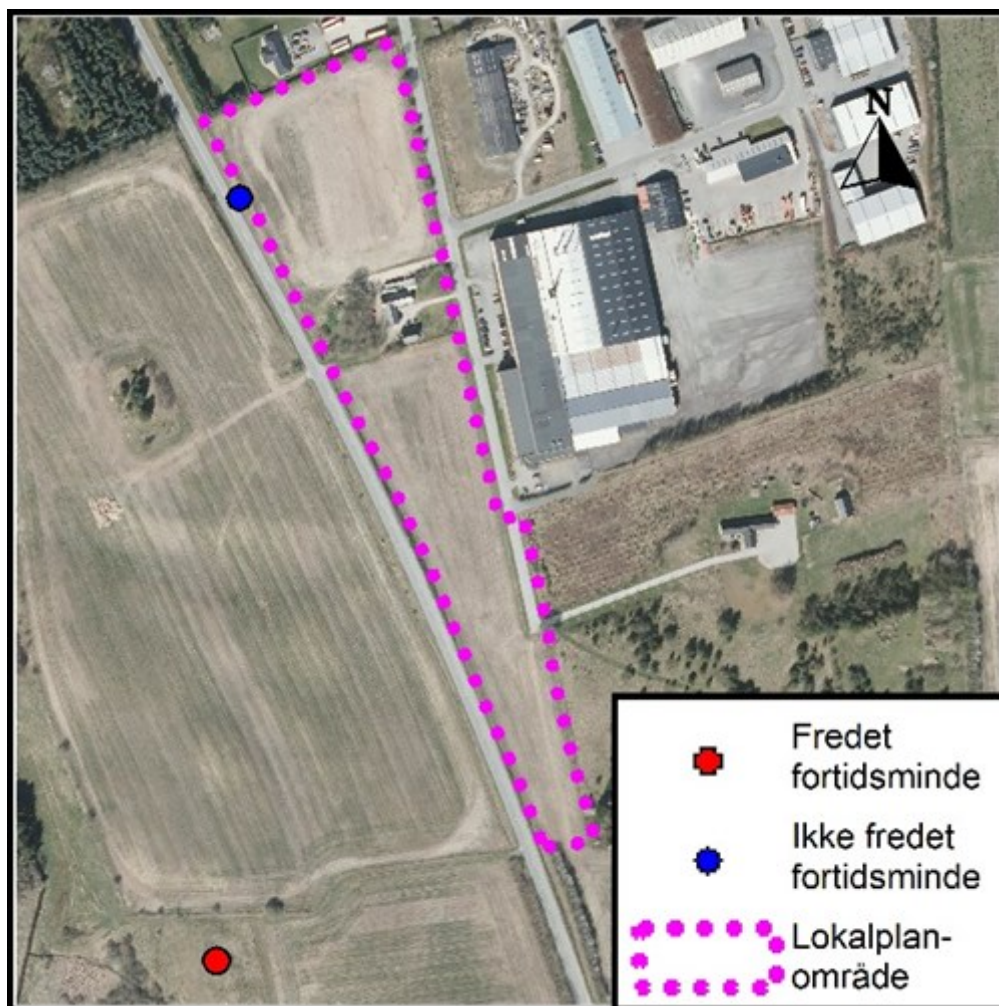
Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet. Formålet hermed er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Kulturforhold

Der vurderes ikke at være kulturinteresser i eller nær lokalplanområder, som bliver påvirket af lokalplanen. Dog er registreret et ikke fredet fortidsminde (rundhøj) nær lokalplanens nordvestlige grænse på østsiden af Hadsundvej og et fredet fortidsminde (rundhøj) ca. 220 m sydvest for lokalplanområdet.



Arkæologi

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, f.eks. 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.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 4 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

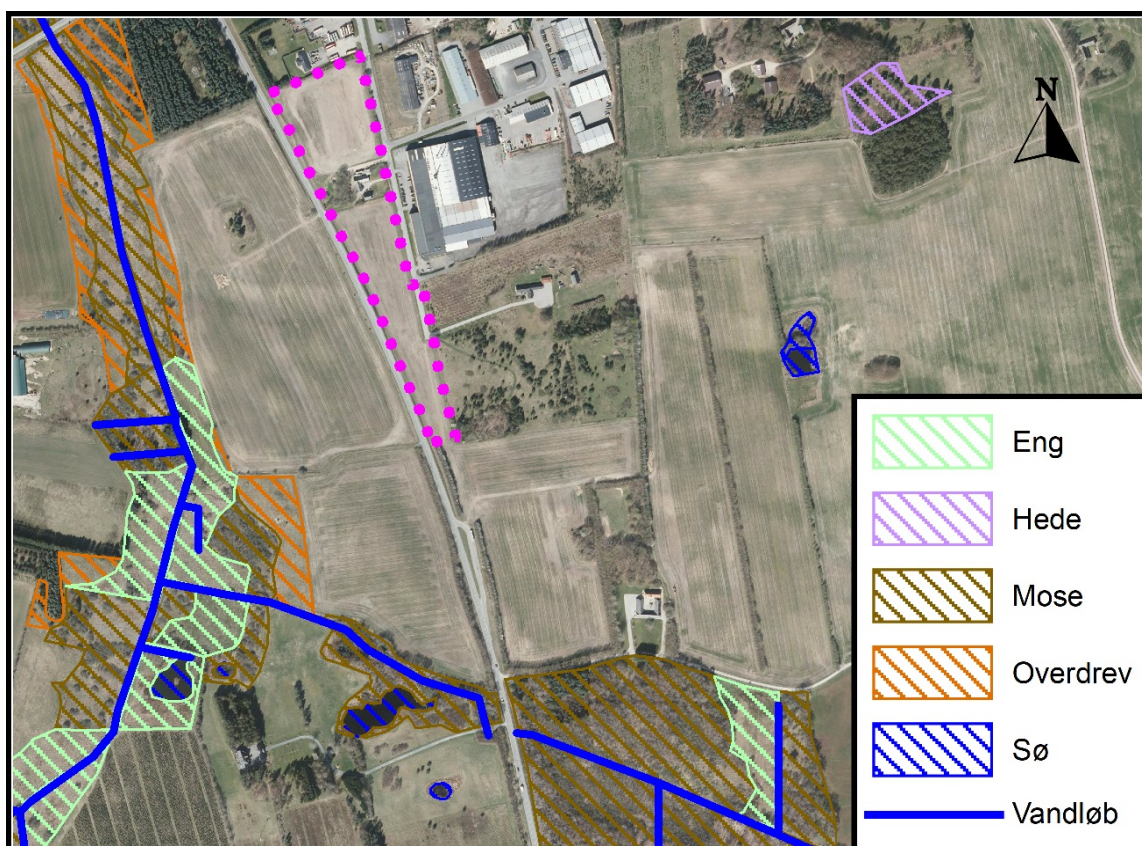
En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Nærmeste § 3 områder er omkring Terndrup bæk ca. 200 m mod vest samt omkring Arremosegrøft ca. 300 m mod syd.

Lokalplanen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på det beskyttede natur.



Beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Industrivej. Da området er smalt, forventes det ikke, at der bliver behov for stikveje ind i lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af grunde ned til 2.000 m², hvorfor der kan komme mindre klynger af virksomheder, hvor det kan være hensigtsmæssigt at lave fælles adgangsveje. Evt. stikveje skal dimensioneres efter, hvor mange ejendomme de skal betjene, samt om der forventes at komme særligt transporttunge virksomheder.

Rebild Kommune har den 3. december 2014 vedtaget en parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering på veje og pladser i byer. Bekendtgørelsen regulerer hvor længe man må parkere bl.a. lastbiler, påhængsvogne, campingvogne, trailere osv. på veje og pladser. Parkeringsbekendtgørelsen kan læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Der er ikke fælles parkeringspladser i området, hvorfor der skal etableres tilstrækkelig parkering på den enkelte grund.

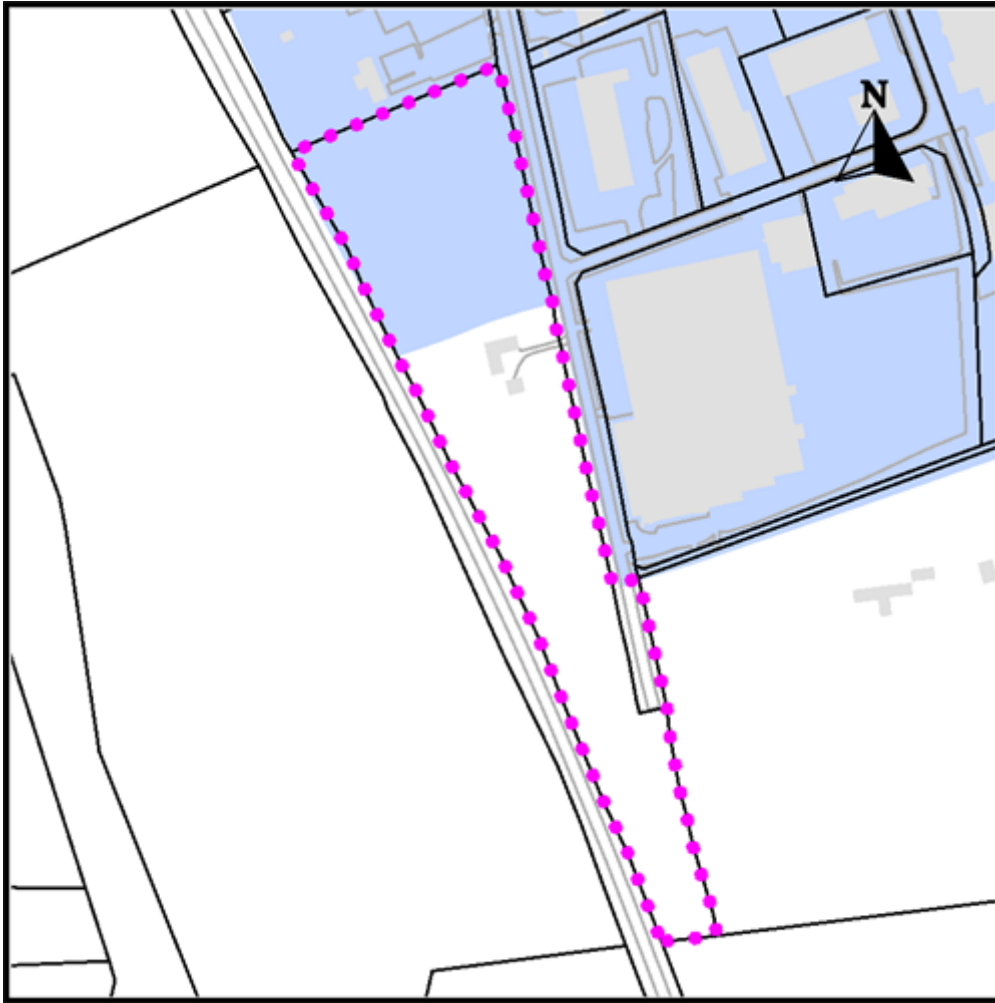
Af hensyn til beskyttelse af grundvandet skal alle veje, kørearealer og parkeringspladser etableres med en tæt belægning, så overfladevand ikke siver ned. Overfladevand skal i stedet ledes til regnvandssystemet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune delvist indenfor Terndrup Fjernvarmes forsyningsområde.

Hvis der skal være mulighed for opvarmning med fjernvarme i den resterende del af lokalplanområdet, skal lokalplanområdet overføres til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmemforsyningsloven. Alternativt skal bygninger opvarmes med individuelle varmekilder.

Ifølge varmemforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmemforsyningsanlæg, der belyser mulighederne for at forsyne området med energi til opvarmningsformål.



Terndrup Fjernvarmes forsyningsområde

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Terndrup vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Den eksisterende del af erhvervsområdet på Industrivej og Industriparken er separatkloakeret.

Da der er væsentlige drikkevandsinteresser i området må overfladevand fra veje og parkeringspladser samt visse oplagspladser ikke nedsives i området.

Miljøforhold

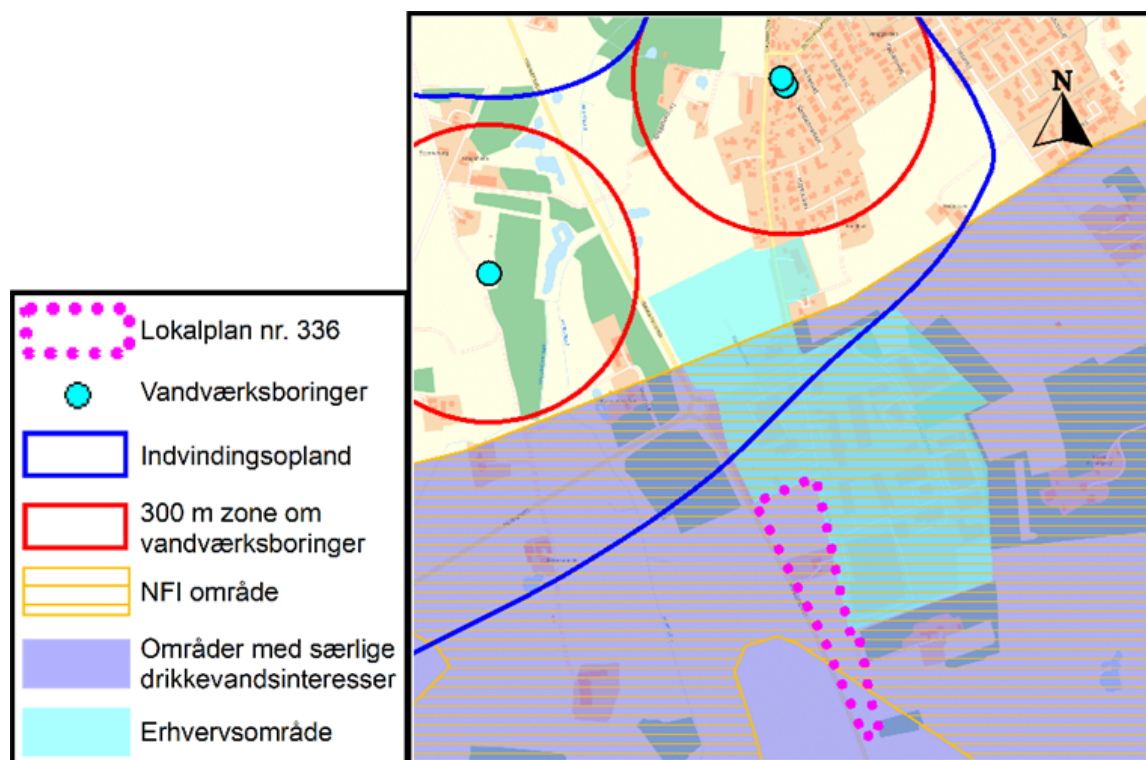
Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Lokalplanområdet ligger ca. 100 m syd for udpegningen af indvindingsoplandet til Terndrup Vandværk.

Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse til belysning af muligheden for alligevel at planlægge for erhverv, samt hvilke tiltag der kan mindske risikoen for forurening af grundvandet.

På baggrund af den supplerende grundvandsredegørelse vurderes det, at området kan udlægges til erhverv. Det vurderes, at der er behov for yderligere arealer til erhverv i Terndrup. Det er ikke muligt at udvide erhvervsområdet, så man ikke kommer i berøring med områder med drikkevandsinteresser.

Det er muligt at udvide erhvervsområdet udenfor OSD og NFI områder, hvis udvidelsen i stedet sker nord for det eksisterende erhvervsområde på matr. nr. 7b Terndrup By, Lyngby. Disse arealer kommer imidlertid væsentlig tættere på de nuværende vandværksboringer og indenfor det eksisterende indvindingsopland. Det vurderes, at planlægning for erhverv på arealet omfattet af lokalplan nr. 336 udgør en mindre trussel for grundvandet selvom, at det ligger indenfor OSD og NFI områder.



Drikkevandsinteresser i og omkring erhvervsområdet

Der er i den supplerende grundvandsredegørelse flere forslag til tiltag til sikring af grundvandet. Flere af forslagene er indarbejdet i nærværende lokalplan. Nogle af de væsentlige potentielle forureningskilder kan være i forbindelse med oplag og af materialer og stoffer, der kan forurene grundvandet. Her stiller lokalplanen krav til sikring af at overfladevand fra oplagspladser, veje m.v. håndteres på en måde, hvorved risikoen nedsivning til grundvandet minimeres. Samtidig regulerer lokalplanen anvendelsen af området så visse aktiviteter ikke kan ske i området.

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i op til miljøklasse 5 i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer samt ikke-publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv. Lokalplanen begrænser herved hvor høj en miljøklasse en virksomhed må have, samt forbyder helt visse virksomheder som fx benzinstationer. Det er dog stadig muligt, at visse erhverv i miljøklasse 5 eller mindre kan være en risiko for grundvandet. Her vil lokalplanens øvrige bestemmelser om oplag m.v. dog minimere risikoen for en forurening.

Forurening

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer samt ikke-publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasser op til klasse 3, 4 og 5 jf. kortbilag 2.

Der er således mulighed for etablering af virksomheder i området, der kan påvirke naboer i form af støj, støv, lugt m.v.

Differentieringen i miljøklasser indenfor lokalplanområdet er alene pga. den nærliggende bolig på Industrivej 4. Skulle denne bolig blive nedlagt, eller det nærmeste areal arealoverført til Industrivej 4, vil det formentlig være muligt at tillade erhverv i op til miljøklasse 5.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af boliger indenfor lokalplanområdet. Der er imidlertid en eksisterende bolig midt i lokalplanområdet. Hvis denne bolig ikke nedlægges, vil det ikke være muligt at etablere virksomheder i højeste tilladte miljøklasser nær boligen. Lokalplanen kan ikke fortrænge miljøbeskyttelseslovens generelle bestemmelser til beskyttelse af boliger m.v. uanset lokalplanens bestemmelser om miljøklasser.

Miljøklasser: Der henvises til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøstyrelsen i 2004. Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder.

Klasse 1	0 m	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 m	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 m	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 m	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

De boliger, som ligger nærmest lokalplanen (Industrivej 3, 4 og 7), ligger dog ikke i et boligområde men i det åbne land samt i et blandet bolig- og erhvervsområde. Tålegrænserne er derfor højere ved disse boliger, end hvis de havde ligget i et rent boligområde.

I Håndbog om Miljø og Planlægning fremgår, at for mange af virksomhedstyperne er det støjen, der er dimensionsgivende for klassifikationen. Her kan der benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben og lav boligbebyggelse, som har ligget til grund for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om områder for blandet bolig- og erhvervsanvendelse, kan afstandene skønsmæssigt halveres.

Det vurderes dog ikke i dette tilfælde, at afstandene helt kan halveres. Reduktionen i støjen falder ikke lineært med afstanden til støjilden. Reduktionen i støjen som følge af øget afstand bliver mindre des længere væk fra støjilden man kommer. Der er derfor taget højde for dette ved fastsættelse af de i lokalplanen tilladte miljøklasser.

Klassifikationen af virksomheder er forbundet med en vis usikkerhed. En virksomhed kan ændre sig over tid, og to forskellige virksomheder inden for den samme branche kan give anledning til så forskellig en miljøbelastning, at de må betegnes som hørende til forskellige miljøklasser. Miljøbelastningen kan ligeledes være af forskellig art, f.eks. støj, støv eller lugt, hvor omgivelserne kan være mere følsomme overfor en type påvirkning end andre. Der vil således ifm. etableringen af en virksomhed være behov for en konkret vurdering af virksomhedens påvirkning af nærliggende boliger.

Ud over den generelle miljøkonsekvensvurdering af virksomheder inden lokalisering, kan der i en eventuel miljøgodkendelse eller lignende bl.a. fastsættes en grænse for den eksterne støj fra virksomheder. Der henvises til vejledning nr. 5, 1984 fra Miljøstyrelsen. Ekstern støj fra virksomheder.

Jordforurening

Der er ikke ejendomme indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Eventuel fjernelse af jord fra lokalplanområdet, som kommer til at ligge i byzone, skal anmeldes til Rebild Kommune, da denne del af lokalplanområdet, som flyttes til byzone bliver omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenet.

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område, der skal inddrages i byzone ikke er lettere forurenet, kan kommunen undlade at inddrage området i klassificeringen. Kommunen har valgt ikke at inddrage området i områdeklassificeringen, da kriterierne for at undlade at inddrage et område er opfyldt.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21 eller § 18, som følge af denne lokalplan.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på arealet omfattet af lokalplanen. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens §100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Regn- og spildevand

Håndtering af overfladevand kræver en spildevandstilladelse fra Center Natur og Miljø ved Rebild Kommune.

Udledning af processpildevand, der er anderledes end almindeligt husspildevand, kræver en tilslutningstilladelse fra Center Natur og Miljø ved Rebild Kommune. Processpildevand kommer fra eksempelvis vaskepladser, produktion, vask af produktionsudstyr, vask af lokaler eller store kantiner. En ændring på virksomheden der kan medføre ændring af udledning af spildevandet (f.eks. spildevandets mængder eller sammensætning), kræver også en tilslutningstilladelse.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at udlægge området til erhverv.
- at sikre bestemmelser til beskyttelse af grundvandet.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer samt ikke-publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv.

Der må kun etableres virksomheder op til miljøklasse 3, 4 og 5 jf. kortbilag 2.

Lokalplanområdet må ikke anvendes til virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Ad Anvendelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

Med ikke-publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv menes erhverv, der ikke i væsentlig omfang henvender sig til private modsat ejendomsmæglere, pengeinstitutter til privatkunder, klinikker o.lign.

Begrænsningen af dele af lokalplanområdet til miljøklasse 3 og 4 er alene pga. den nærliggende bolig.

3.2 Butiksstørrelser

Det samlede bruttoetageareal til butikker til særlig pladskrævende varegrupper inden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 3.000 m².

Den enkelte butik til særlig pladskrævende varegrupper må ikke have et bruttoetageareal større end 3.000 m².

Øvrige virksomheder må have et areal på op til 250 m² til salg af egne fremstillede produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

4. Udstykning

4.1 Grundstørrelser

Grunde skal være mindst 2.000 m².

4.2 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, transformatorer mv. er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser under § 4.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Industrivej.

5.2 Veje

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Alle veje, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

5.3 Parkering

Parkering skal foregå på egen grund.

Alle parkeringspladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

Der skal anlægges mindst:

- 1 p-plads per 50 m² kontor
- 1 p-plads per 50 m² butik
- 1 p-plads per 100 m² lager, produktion og værksted dog mindst 4 p-pladser

Der skal anlægges cykelparkering svarende til mindst:

- 1 p-plads per 100 m² kontor
- 1 p-plads per 200 m² butik
- 1 p-plads per 200 m² lager, produktion og værksted

5.4 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, kørearealer og indkørsler må ikke nedsives i lokalplanområdet, men skal ledes til regnvandssystemet. Åbne grøfter/render til håndtering af overfladevand herfra skal etableres med tæt bund og sider.

5.5 Belægning

Parkeringspladser og kørearealer i skal være med kant og befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer

Langs Hadsundvej udlægges en byggelinje på 10 m fra vejskel. Indenfor byggelinjen må der ikke etableres bygninger eller opstilles skilte, flagstænger, reklame- eller salgsindretninger.

Byggeri skal holdes mindst 5 m fra vejskel mod Industrivej.

Ad Byggelinjer

Opmærksomheden henledes på, at der den 23.08.1984 er tinglyst en deklaration om byggelinjer mv. langs Hadsundvej.

Afstanden fra vejens kørebanemidte til byggelinjen er 25 m. Hertil skal lægges et evt. tillæg efter vejloven på 2 x højdeforskellen + 1 m.

På arealet mellem byggelinjen og vejen må der ikke foretages væsentlige forandringer af bebyggelse, opføres ny bebyggelse eller indrettes anlæg af blivende art.

Påtaleberettiget er vejbestyrelsen (Vejdirektoratet).

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 for hver enkelt grund.

6.3 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

Der kan dog gives tilladelse til større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

Ad Bygningshøjde

Ved evt. tilladelser til konstruktioner over 8,5 m bør det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til farvevalg eller lignende, så konstruktionen falder bedre i med baggrunden - fx ved høje skorstene.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres i materialer med en hvidhed på maks. 80% målt på NCS skalaen. Døre og vinduer af sædvanlig omfang er ikke omfattet heraf. Porte er dog omfattet.

Ad Facader

Farver i NCS-systemet er forsynet med en kode, eksempelvis S 1040-Y40R, hvor:

De to første cifre, 10, angiver farvens procentdel af sort.

De to følgende cifre, 40, angiver farvens styrke.

Når de to tal trækkes fra 100 får man farvens procentdel af hvid. I dette tilfælde 100-10-40=50% hvidhed.

De sidste fire cifre og bogstaver angiver farvetonen.

Rene grå farver indeholder ingen kulør, og har derfor fået et N for neutral i slutningen af notationen.

7.2 Tage

Tagflader skal udføres i materialer i farverne sort, rød, brun eller grå med en hvidhed på maks. 60% målt på NCS skalaen. Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler er undtaget herfra.

Bygninger med flade tage er ikke omfattet af ovenstående.

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør, hvis tagvand nedsives lokalt. Mindre inddækninger er dog ikke omfattet heraf.

Ad Tage

Farver i NCS-systemet er forsynet med en kode, eksempelvis S 1040-Y40R, hvor:

De to første cifre, 10, angiver farvens procentdel af sort.

De to følgende cifre, 40, angiver farvens styrke.

Når de to tal trækkes fra 100 får man farvens procentdel af hvid. I dette tilfælde 100-10-40=50% hvidhed.

De sidste fire cifre og bogstaver angiver farvetonen.

Rene grå farver indeholder ingen kulør, og har derfor fået et N for neutral i slutningen af notationen.

7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader. På tage med taghældning på mere end 10 grader skal de placeres parallelt med tagfladen og maks. hævet 10 cm over tagfladen. På flade tage kan solpaneler vinkles op til 20 grader i forhold til vandret.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet. Solpanelerne, rammerne og stativet skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

Solpaneler opsat på terræn skal afskærmes med beplantning eller lignende, så de ikke kan ses fra Hadsundvej.

7.4 Skilte

Facadeskilte

Vinduer og lignende må ikke tildækkes. Skiltetekst/bogstaver må højst være 0,6 meter højt. Dog kan virksomhedens logo være højst 1,5 x 1,5 meter.

Pyloner

Der må på hver ejendom opstilles én dobbeltsidet pylon med reklame for virksomheder mod Hadsundvej og én mod Industrivej. Pylonen må maksimalt have en højde på 3 m og en bredde på 1,2 m.

Flag, vimpler m.m.

Der kan opstilles én flaggruppe per ejendom med højst 3 flagstænger, vimpler m.m. i op til en højde på 12 meter målt fra terræn.

Fritstående skilte

Der må ikke opstilles fritstående skilte bortset fra:

- de ovennævnte pyloner
- flytbare gadeskilte
- vimpler og lignende
- henvisningsskilte f.eks. ved større virksomheder med komplekse strukturer

Belysning

Skilte må ikke belyses eller være oplyst bortset fra de nævnte pyloner og flaggrupper. Alternativt kan ét facadeskilt med firmanavn og logo på maks. 4 m² belyses mod, at der undlades belysning af én pylon.

Belysning må ske ved spotbelysning eller bagbelysning som korona belysning.

Reklamer

Mod Hadsundvej må skilte informere om forretningstypen og virksomheden. Skiltning/reklamer med ydelser, enkeltvarer, udsalg eller lignende må ikke ske mod Hadsundvej.

Tilhørsforhold til området

Der må kun reklameres for de virksomheder, der er etableret på ejendommen, og/eller de produkter de fremstiller eller forhandler.

Ad Skilte

Belysning

Med korona belysning menes belysning, hvor løse bogstaver og symboler rykkes lidt ud fra facaden og belyses bagfra. Herved opnås en koronavirkning.



8. Ubebyggede arealer

8.1 Opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til svarende til mindst 10 % af etagearealet.

8.2 Hegn

Hegn skal være levende hegn eller trådhegn.

Levende hegn mod vej skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vejareal.

Trådhegn skal sløres med beplantning, så det ikke kan ses fra Hadsundvej.

8.3 Befæstelsesgrad

Der må maksimalt afledes overfladevand til regnvandssystemet fra 60 % af den enkelte grund.

Ad Befæstelsesgrad

Omfatter alt overfladevand, som ledes til regnvandsledningen og ikke håndteres på egen grund som fx regnvand fra bygninger, veje, parkering, oplagspladser og lignende befæstede arealer.

8.4 Oplag

Udendørs oplag må ikke være synlig fra Hadsundvej. Oplag kan afskærmes med beplantning, bygninger m.v. Udstilling af varer og produkter i forbindelse med butikker er ikke omfattet heraf.

Oplagspladser skal være med kant og befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Oplagspladser skal indrettes således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord og grundvand. Områder eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Olie og lignende forurenende stoffer skal opbevares under tag medmindre, at det opbevares i dobbeltvæggede beholdere.

8.5 Overfladevand

Overfladevand fra oplagspladser, må ikke nedsives i lokalplanområdet, men skal ledes til regnvandssystemet. Åbne grøfter/render til håndtering af overfladevand herfra skal etableres med tæt bund og sider.

8.6 Terrænregulering

Terrænet må ikke hæves til over niveauet for Industrivej ud for den enkelte grund.

Ved den del af området, som allerede ligger over niveauet for Industrivej, må terrænet ikke hæves yderligere.

Ved terrænreguleringer over niveauet for Hadsundvej må terrænet ikke gives en hældning på mere end 1 til 3 indenfor byggelinjen jf. § 6.1.

8.7 Regnvandsbassin

Regnvandsbassiner skal etableres med tæt bund og sider.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer skal etableres over jorden. Øvrig ledningsføring skal ske under terræn.

10. Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.1.

10.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand er blevet etableret i overensstemmelse med § 8.7.

11. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets 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.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

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

Efter planlovens § 47 a kan ejere af arealer der overføres til byzone, inden 4 år efter overførslen, kræve arealet overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 47 a er opfyldt.

11.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 28.04.2021.

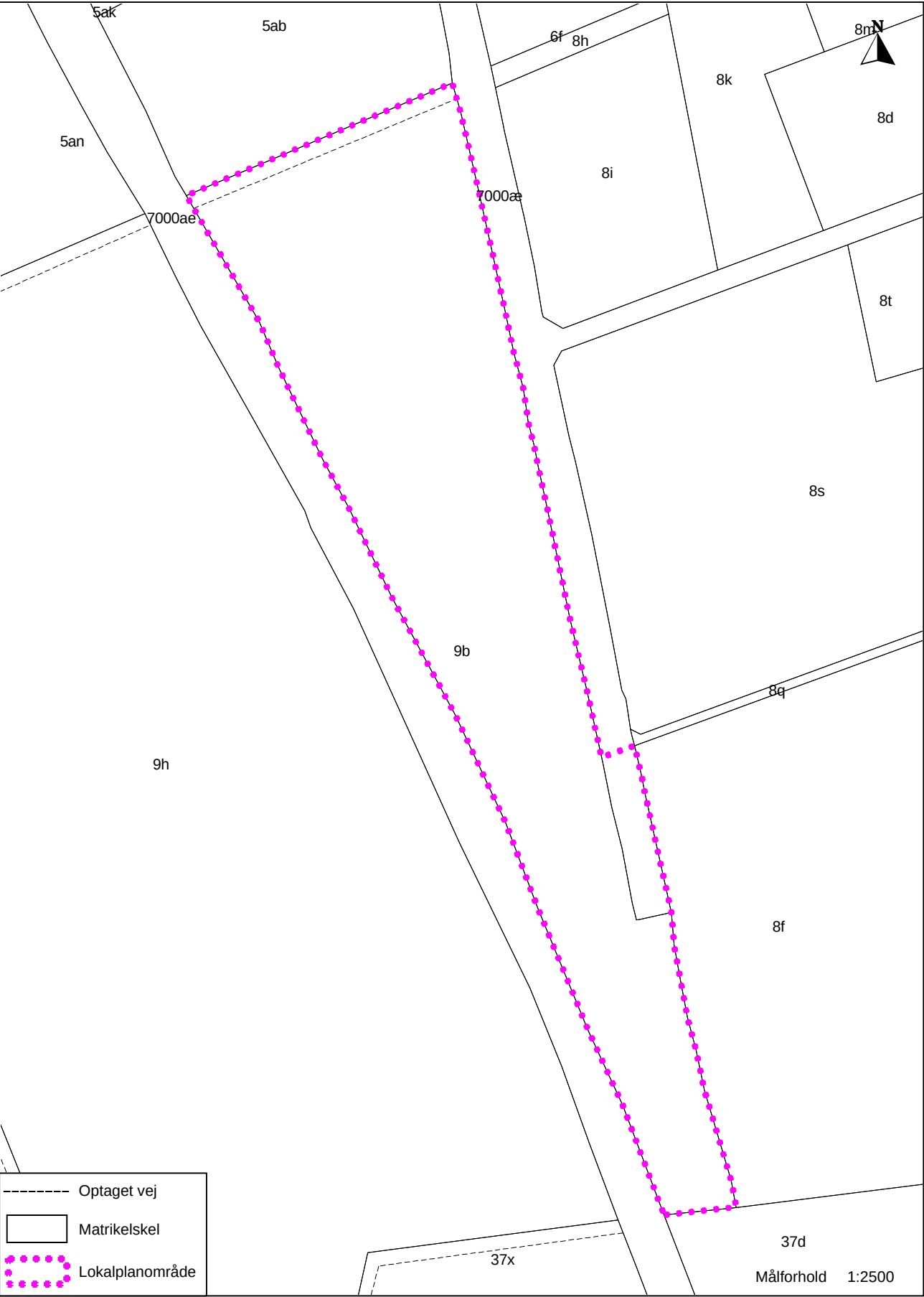
Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

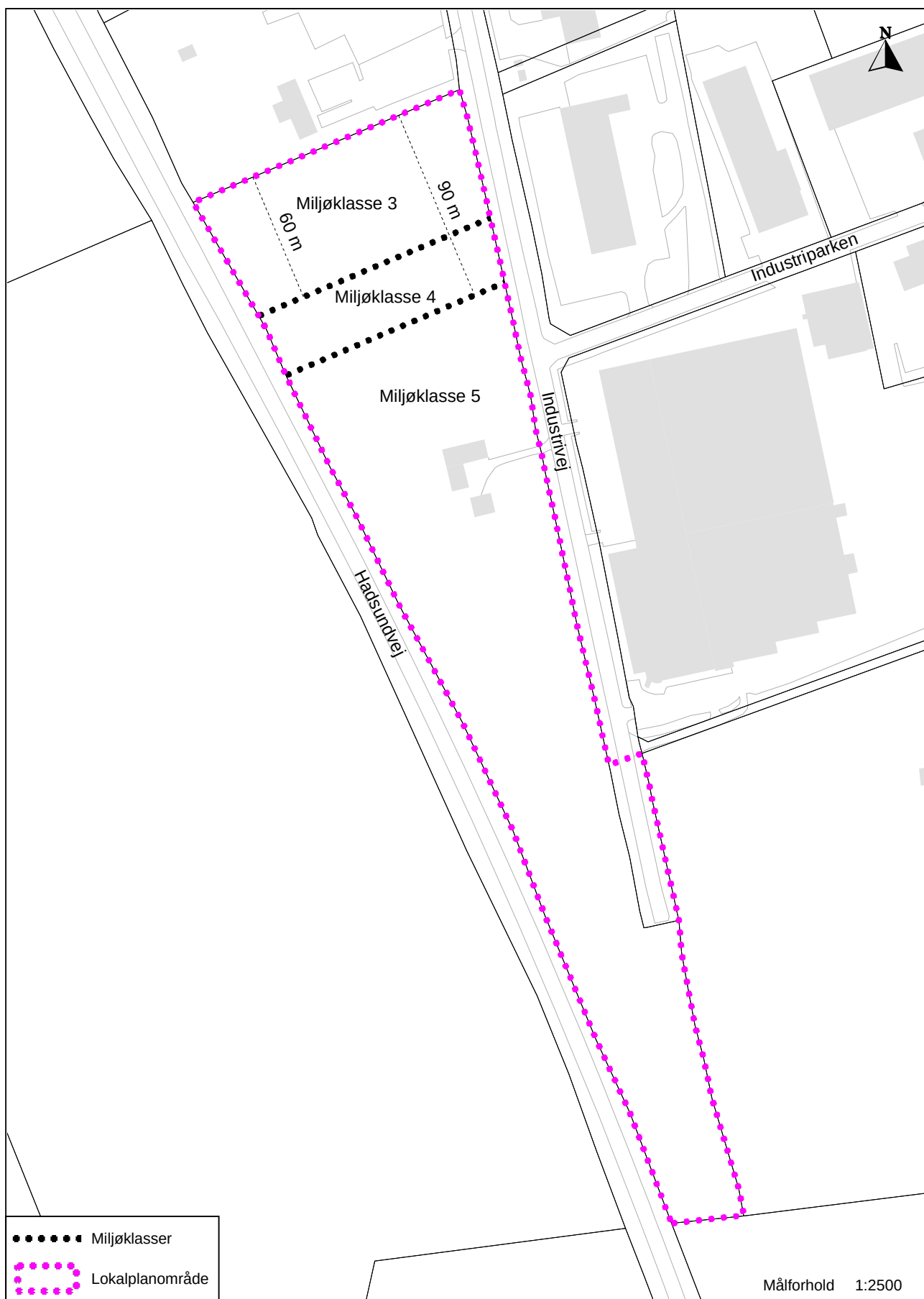
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Lokalplan nr. 336 - Erhvervsområde ved Industrivej
Kortbilag 1 - Matrikelkort - Terndrup By, Lyngby



Lokalplan nr. 336 - Erhvervsområde ved Industrivej

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017

Forslag til lokalplan nr. 336 – Erhvervsområde ved Industrivej, Terndrup



Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at udvide erhvervsområdet i Terndrup på et areal mellem Hadsundvej og det eksisterende erhvervsområde. Lokalplanen skal især give mulighed for etablering af lokale erhverv, samt erhverv som har brug for gode trafikale adgangsforhold eller god eksponering til Hadsundvej.

Da udvidelsen sker i et område med væsentlige drikkevandsinteresser, skal lokalplanen sikre, at udvidelsen kan ske på en måde, så der ikke er en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Terndrup ligger i et område med landskabelige interesser. Dette gør sig også gældende ved lokalplanområdet. Planerne skal derfor sikre, at der ikke sker en væsentlig forringelse af landskabet.

Planens formål er bl.a., at

- Udlægge området til erhverv
- Sikre beskyttelse af grundvandet
- Sikre udvidelsen sker på en måde, hvor landskabet ikke forringes væsentligt

Området

Lokalplanområdet består primært af matr. nr. 9b Terndrup By, Lyngby samt en mindre del af matr. nr. 7000æ Terndrup By, Lyngby, som ikke i forvejen er omfattet af en lokalplan. Lokalplanområdet er på ca. 3,9 ha. Arealet ligger i landzone.

Udvidelsen af sker på et areal, som er en del af en landbrugsejendom. Driftsbygningerne og boligen til landbrugsejendommen ligger indenfor planområdet.

Kommuneplantillægget udvider den eksisterende ramme 12.E91 så den omfatter matr. nr. 5ab og 9b Terndrup By, Lyngby. Matr. nr. 5ab er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 20 og ligger i byzone. Kommuneplantillægget omfatter også matr. nr. 26f og 42 Skørping By, Skørping som i dag bruges til regnvandsbassin og fremtidig udvidelse af regnvandsbassin samt en del af matr. nr. 6a Haverslev By, Haverslev, som i dag bruges til landbrug.

Om planforslaget

Kommuneplantillæg nr. 27 udvider den eksisterende ramme 12.E91 så den omfatter matr. nr. 5ab og 9b Terndrup By, Lyngby. Matr. nr. 5ab er i forvejen omfattet af rammeområde 12.E90, hvorfor denne reduceres tilsvarende. Rammen 12.E91 giver bl.a. mulighed for butikker med særlige pladskrævende varegrupper, hvorfor detailhandelsafgrænsningen udvides tilsvarende.

Da arealet ikke i forvejen er udlagt til erhverv i kommuneplanen, skal der udtages et tilsvarende arealet andetsteds i kommunen, så det totale areal udlagt til erhverv ikke øges jf. planlovens § 11 a, stk. 6. Der sker derfor samtidig en aflysning af rammeområde 03.E242 for matr. nr. 6a Haverslev By, Haverslev og en del af rammeområde 08.E50 ændres fra erhverv til Tekniske anlæg og trafik anlæg (Regnvands- og klimaanlæg) for matr. nr. 26f og 42 Skørping By, Skørping.

Matr. nr. 6a Haverslev By, Haverslev er en del af en landbrugsejendom. 03.E242 udlægger en del af matriklen til erhverv, men der er ikke blevet lavet en lokalplan for arealet. Ophævelsen af rammen vurderes derfor at have begrænset indvirkning på området og dets omgivelser, hvorfor ophævelsen ikke vil blive behandlet yderligere i denne screening.

Matr. nr. 42 Skørping By, Skørping bliver i dag brugt til et regnvandsbassin. Matr. nr. 26f ligger til en senere udvidelse af regnvandsbassinet. Begge er omfattet af lokalplan nr. 306, som udlægger matriklerne til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin. Ændringen af kommuneplanrammen vurderes derfor at have meget begrænset betydning både planmæssigt og i for-

hold til den faktiske anvendelse, hvorfor ændringen ikke vil blive behandlet yderligere i denne screening.

Lokalplan nr. 336 udlægger området til erhvervsformål, i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer samt ikke-publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv. Nogle af lokalplanens vigtige elementer er områdets landskabelige påvirkning, beskyttelse af grundvandet og modvirke miljøkonflikter i forhold til nærliggende boliger.

Forhold til anden planlægning

En del af lokalplanområdet er udlagt til fjernvarme i varmeplanen. Skal den resterende del udlægges til fjernvarme kræver det en ændring af varmeplanen.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Pga. lokalplanens bestemmelser til beskyttelse af grundvandet skal meget af overfladevandet ledes ud af planområder.

Da udvidelsen af erhvervsområdet sker i et område med særlige drikkevandsinteresser og et nitratfølsomt indvindingsområde, er der udarbejdet en grundvandsredegørelse jf. Bekendtgørelse nr. 1697 af 21/12/2016 til belysning af nødvendigheden af planlægningen, samt at faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Lokalplanen ligger i et OSD og NFI område.
- Lokalplanen ligger indenfor større sammenhængende landskaber og ca. 100 m nord for et bevaringsværdigt landskab.
- Der er en bolig indenfor lokalplanområdet på Industrivej 8, og der er en boliger tilstødende lokalplanområdet på Industrivej 4 og 7.

Samlet vurdering

På baggrund af lov om miljøvurdering af planer og programmer er der gennemført en screening om miljøvurdering af planen. Til screeningen er nedenstående skema anvendt. Skemaet indeholder de miljøtemaer som loven fastlægger. (Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §1, stk. 2, §8, §10 og bilag 3)

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Udvidelsen af erhvervsområdet udgør ikke en væsentlig trussel mod grundvandet.
- Der er tale om udfyldning af et areal mellem Hadsundvej og det eksisterende erhvervsområde.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Indledende screening – jf. lovens § 8

Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	Lokalplanområdet ligger over 4 km fra nærmeste Natura 2000 område
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		

	Indvirkning			
	Ikke relevant/ ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	Begrundelse / Bemærkninger
Miljøforhold Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.				Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning. Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ. Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.

Befolkning og menneskers sundhed

Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>		X		Der er en eksisterende bolig i lokalplanområdet samt en bolig på Industrivej 4 og 7. Boligerne vil blive yderligere belastet ved planens realisering. Boligen i lokalplanområdet forventes nedlagt, da det ellers vil lægge store restriktioner på den kommende erhverv. Boligerne på Industrivej 4 og 7 ligger allerede tættere på det eksisterende erhvervsområde. Lokalplanen fastsætter miljøklasser mod Industrivej 4 for at modvirke konflikter ift. boligen. Selve boligen på Industrivej 8 ligger ca. 125 fra planområdet. Pga. afstanden og de tilladte miljøklasser vurderes det, at virksomhederne kan overholde støjgrænser mv.
--	--	---	--	--

Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>	X			Planerne giver ikke anledning til udbygning af infrastrukturen. Lokalplanområdet udnytter det eksisterende trafiknet. Planerne medfører derfor ikke nævneværdige ændringer ift. tilgængeligheden.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>		X		Planerne giver mulighed for butikker. Der kan derfor komme mere privatkørsel i området.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige grønne områder</i> <i>Mulighed for udendørsophold i området</i> <i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i>	X			Der er ingen grønne områder i eller nær området, der skal tages hensyn til. Planerne stiller krav om et mindre udendørs opholdsareal i forbindelse med virksomhederne.
Begrænsninger og gener over for befolkningen <i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafik anlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>		X		Lokalplanen fastsætter miljøklasser mod boligen på Industrivej 4.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	X			Planerne giver ikke mulighed for meget tunge erhverv.
Luftforurening <i>Transport og emissioner fra trafik</i> <i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i> <i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i>		X		Der vil være trafik til og fra området. Der er flere husdyrbrug omkring erhvervsområdet. Det vurderes pga. af afstandene, at grænseværdier for lugt fra husdyrbrugene overholdes.

Natur				
Natura-2000 områder	X			Lokalplanområdet ligger over 4 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området. En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.
Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna <i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Økologiske forbindelser</i> <i>Fredskov og skove</i>		X		Planområdet dyrkes landbrugsmæssigt. Det vurderes ikke, at være beskyttet naturtyper i planområdet. Hvis overfladevand ledes til Arremosegrøft syd for planområdet, vil det øges vandgennemstrømningen i vandløbet. Arremosegrøft er et beskyttet vandløb.
Fredede naturområder	X			

Landskab				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>		X		Planområdet er en del af et større sammenhængende landskab og ligger tæt ved et bevaringsværdigt landskab. Planområdet udgør et mindre areal, der er omkranset af eksisterende erhvervsbyggeri samt landevejen Hadsundvej, der udgør en visuel afgrænsning af byen ud mod det åbne land. Planområdet er en naturlig udfyldning af arealet mellem landevejen og erhvervsområde. Lokalplanen indeholder bestemmelser om farven på facader og tage samt om skilte for at begrænse den visuelle påvirkning udenfor lokalplanområdet. Det vurderes derfor ikke, at planerne vil få en væsentlig indvirkning på landskabet.
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>	X			
Fredede landskaber	X			

Jordbund				
Jordforurening <i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i> <i>Udtaget af kortlægningen</i> <i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i>	X			Der er ikke ejendomme indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.
Områdeklassificering	X			Planområdet er landbrugsjord. Det er vurderet, at området ikke skal inddrages i områdeklassificeringen, da kriterierne for at undlade at inddrage et område er opfyldt.

Vand				
Overfladevand <i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i> <i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i> <i>Strømningsretning</i>		X		Planerne stiller krav om håndtering af overfladevand af hensyn til beskyttelse af grundvandet. Overfladevand fra befæstede arealer afledes til regnvandssystemet. Tagvand kan nedsives eller afledes til regnvandssystemet. Der er mulighed for at lave et forsinkelsesbassin indenfor lokalplanområdet. Grundvandsstrømningsretning i det øverste magasin er vurderet til at være mod NNØ, hvor Terndrup Vandværks boringer er placeret mod nord for det planlagte område.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>		X		Grundvandet vurderes at stå dybt i lokalplanområdet. Bluespot kort indikerer, at en mindre del af området ud til Hadsundvej kan blive oversvømmet ved meget regn (se vedlagte kort). Lokalplanen giver dog mulighed for at foretage terrænregulering, og det laveste af arealet ligger indenfor den 10 m byggelinje fastsat i lokalplanen og den 25 m byggelinje jf. deklARATIONEN af den 28.03.1984. Risikoen for oversvømmelse vurderes derfor at være begrænset.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>		X		Det vurderes, at kloakledningen kan optage den øgede udledning.
Drikkevandsinteresser <i>Indvindingsopland og OSD</i> <i>Boringer (afstand)</i> <i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i>				Planområdet ligger indenfor OSD og NFI områder samt Indsatsområde (IO). Terndrup Vandværks indvindingsopland er beliggende ca. 100 mod nord mens vandværkets drikkevandsboring ca. 750 meter nord for det planlagte område. Der er lavet en grundvandsredegørelse forud for plan-

<i>Øget indvinding</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Forhøjet grundvandsstand</i>				lægningen. På baggrund af grundvandsredegørelsen vurderes det, at der kan sikres tiltag til beskyttelse af grundvandet, så erhvervsområdet ikke udgør en væsentlig trussel for grundvandet. Ca. 140 meter mod øst for det planlagte område findes en privat drikkevandsboring med DGU nr. 41.2045 på Industrivej 7, Terndrup. Vandkvalitet i boringen er på baggrund af resultater for forenklet kontrol vurderet til at være god. Ifølge klimatilpasningskort vil grundvand stige ca. 0–1 meter.
---	--	--	--	--

Kulturarv				
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	X			Ligger udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjer.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	X			Terndrup kirke ligger ca. 1½ km mod nord.
Kulturmiljøer	X			Ingen kulturmiljøer i eller nær området. Nærmeste kulturmiljø er Terndruplund ca. 1,7 km mod nord.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>		X		Planområdet udgør et mindre areal, der er omkranset af eksisterende erhvervsbyggeri samt landevejen Hadsundvej, der udgør en visuel afgrænsning af byen ud mod det åbne land. Planområdet er en naturlig udfyldning af arealet mellem landevejen og erhvervsområde.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord Byfortætning Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>		X		
Ressourcer <i>Råstoffer Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			Ukendt
Affald <i>Genanvendelse Affaldsmængde</i>	X			Ukendt
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi Varmeforsyning</i>		X		Området kan antagelig forsynes af Terndrup Fjernvarme. Det vil dog kræve et projekt iht. varmeforsyningsloven.

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			
Påvirkning af erhvervsliv		X		