



**Nørre Alslev Kommune**

---

# Lokalplan nr. 5

Erhvervsområde



# HVAD ER EN LOKALPLAN ?

## TILVEJEBRINGELSE

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning fra 1975. Byrådene har ifølge loven ansvaret for at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

## OFFENTLIGGØRELSE

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 2 måneder.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen og kommunens midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammerne).

Er der opnået enighed mellem amtsrådet og byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser, vedtage planen endeligt, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

## INDHOLD

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan eller midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammer).

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område der overføres til byzone eller sommerhusområde skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

## RETSVIRKNINGER

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold som strider mod planen efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 17 nedlægge forbud mod at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser og fra lokalplaner.

## Indholdsfortegnelse

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Indledning                                 | s. 3  |
| Lokalplanens bestemmelser                  | s. 5  |
| Tillæg nr. 3                               | s. 9  |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | s. 10 |
| Lokalplanens retsvirkninger                | s. 11 |
| Vedtægtskortet                             | s. 13 |

# LOKALPLAN NR 5

## INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter et område i Eskilstrup by syd for sportspladsen og den eksisterende bebyggelse, vest for jernbanen. Centralt i området ligger en eksisterende korn- og foderstofvirksomhed.

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i princippet i overensstemmelse med de vedtagne § 15-rammer (jvf. dog afsnittet om forholdet til den øvrige planlægning). I dispositionsplanen fra 1973 blev et areal vest for byen udpeget som fremtidigt erhvervsareal, men det viste sig på grund af ejendomsforholdene og ved nærmere analyser af bundforholdene ikke muligt at realisere planen. Da behovet for erhvervsarealer skønnes at være aktuelt i Eskilstrup revideredes planerne ved udarbejdelsen af § 15-rammerne.

Gennem en række forhandlinger, bl.a. med de erhvervsdrivende i Eskilstrup er byrådet nået frem til nærværende forslag til udformning af erhvervsområdet.

Ialt inddrages ca. 7.5 ha hvilket skulle give plads for placering af mellem 10 og 20 mindre virksomheder. Området kan muligvis senere udvides med 1.5 ha mod øst, på arealerne mod banen. En del af disse arealer er i dag servitutbelagte, idet spørgsmålet om forlægning af Vestergade og en ny skæring med banen endnu er uafklaret.

Området får vejadgang fra Vestergade, hvor en udvidelse af den eksisterende vej og en regulering af tilslutningen nødvendiggør indgreb i 3 eksisterende ejendomme. Den øvrige del af lokalplanområdet er, bortset fra korn- og foderstofvirksomheden ubebygget.

Ud over at give mulighed for at anvise især eksisterende virksomheder i Eskilstrup (hvoraf nogle er uheldigt beliggende i forhold til eksisterende boliger) nye udbygningsmuligheder er formålet med lokalplanen at forbedre adgangsforholdene til den eksisterende virksomhed.



# LOKALPLAN NR 5

## NØRRE-ALSLEV KOMMUNE

██████████ lokalplan nr. 5.

For et område syd for Vestergade i Eskilstrup.

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

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål at udlægge et område i Eskilstrup til værksteder og industri, herunder at fastlægge vejanlæg samt retningslinier for udstykning, bebyggelse og afskærmende beplantning på en sådan måde, at området får en ordnet og samlet karakter.

### § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- Lokalplanområdet 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter følgende matr. nr. 10d - 10e og del af matr. nr. 2f - 2g - 2ai - 2aq - 2as - 9d - 9fe samt alle parceller, der efter den 2.4.1979 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- Overførsel til byzone 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbillet med lodret skravering viste område, omfattende matr. nr. 10d - 10e og del af 9fe fra landzone til byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- Erhvervsområde 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed, samt lagervirksomhed.
- Forurenende virksomheder Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jvf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj- og luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.
- Forretningsvirksomheder 3.2 Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer, eller foregå anden detailhandel.

|                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afskærmende beplantning            | 3.3        | <p>De på kortbilaget med tætprikket signatur angivne områder udlægges til afskærmende beplantning i 15 m bredde.</p> <p>Beplantningsbæltet langs områdets vestgrænse etableres og vedligeholdes af Nørre-Alslev kommune.</p> <p>Beplantningsbælterne langs områdets sydgrænse og den nordlige grænse mod sportspladsen etableres af Nørre-Alslev kommune og skal vedligeholdes af de fremtidige grundejere.</p> <p>Øvrige beplantningsbælter skal etableres og vedligeholdes af de respektive grundejere.</p> |
|                                    | Fodnote:   | <p>Beplantningsbæltet mod sportspladsen er begrænset til 10 m idet der omkring sportspladsen er en eksisterende beplantning på mellem 5 og 7 m. Med udbygningen af sportsarealerne ved Eskilstrup skole overvejes det at nedlægge den gamle sportsplads og på et senere tidspunkt lade en del af arealet overgå til erhvervsformål.</p>                                                                                                                                                                       |
| Udstykningsprincip<br>Kortbilag 1. | <b>§ 4</b> | <b>UDSTYKNINGER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                    | 4.1        | Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort retningsgivende udstykningsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Min. grundstørrelse                | 4.2        | Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1.500 m <sup>2</sup> (eksklusive eksisterende og udlagt vejareal) eller med en mindre bredde end 25 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Veje                               | <b>§ 5</b> | <b>VEJFORHOLD, BYGGELINIER OG PARKERING</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                    | 5.1        | <p>Der udlægges areal til følgende nye veje med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:</p> <p>Vej A-B i en bredde af 12 m med 6 m kørebane og 3 m rabatter evt. indeholdende 1.20 m fortov.</p> <p>Vej C-D i en bredde af 12 m med 6 m kørebane, 4 m rabat med holdebane opdelt i "båse" langs vejens sydside og 2 m fortov i nordsiden.</p> <p>Vej E-F i en bredde af 10 m med 6 m kørebane og 2 m fortove.</p> <p>Vej C-D afsluttes med en 25 m x 25 m vendeplads.</p>                               |
|                                    | 5.2        | <p>Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                    | Fodnote:   | <p>Opmærksomheden henledes på at der ifølge vejlovgivningen vil blive fastlagt de på kortbilaget viste oversigtslinier ved vej A-B's udmunding i Vestergade.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                         |     |                                                                                                                        |
|-------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adgangsbe-<br>grænsning | 5.3 | Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme inden for lokalplanområdet.                 |
| Byggelinier             | 5.4 | Langs samtlige veje pålægges byggelinier i en afstand af 4 m fra vejskel.                                              |
| Parkering               | 5.5 | Der skal på den enkelte grund udlægges areal til parkering, svarende til 2 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> bruttoareal. |

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

|                              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rumfang og<br>bebygget areal | 6.1 | Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup> grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v. |
| Bygningshøjder               | 6.2 | Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over niveauplan. På matr. nr. 9fe fastsættes den maksimale bygningshøjde dog til 12,5 m.                                                                                                                                   |
|                              | 6.3 | Byrådet kan tillade at en bygning, eller dele af en bygning, opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.                                                                                                                               |
| Bygningsretning              | 6.4 | Bebyggelsen skal placeres med sin hovedretning parallelt med, eller vinkelret på adgangsveje.                                                                                                                                                                                                             |

Fodnote: Opmærksomheden henledes på at der over matr. nr. 9d og 10d er fastlagt det på kortbilaget angivne byggeretslige skel 25 m fra skellet mod matr. nr. 9fe.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

|            |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Materialer | 7.1 | Til udvendige bygningssider samt tagflader, må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Skiltning  | 7.2 | <p>Skiltning må kun finde sted i et efter byrådets skøn sædvanligt omfang for virksomheder af den pågældende art.</p> <p>Facadeskiltning må kun finde sted mod adgangsveje.</p> <p>Fritstående skiltning på standere eller lignende, må kun etableres på den del af egen grund, der er beliggende mellem bygninger og skel mod vej. Fritstående skiltning eller lignende må ikke være højere end 3 m, og må ikke etableres over færdselsarealer.</p> |

## **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

- Beplantnings-  
bælter
- 8.1 De på bilagskortet viste arealer til afskærmende beplantning må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller som oplagsplads. Arealerne skal beplantes i overensstemmelse med retningslinier fastlagt af Nørre-Alslev byråd.
- Træplantninger
- 8.2 Øvrige ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.3 I holdebanen langs sydsiden af vej C-D plantes opstammede træer som vist på bilagskortet.

## **§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

- Afskærmende  
beplantning
- 9.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug skal der, på de til ejendommen hørende eller tilstødende arealer, udlagt til afskærmende beplantning, være etableret den i § 8.1 nævnte beplantning.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Således vedtaget i henhold til § 21 i lov om kommuneplaner af Nørre-Alslev byråd den 20.3.1979.

Nørre-Alslev, den 28. marts 1979.

P.b.v.

Hans Otto Jensen

Formand for Ejendomsudvalget

Foranstående lokalplan er i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtaget endeligt af Nørre-Alslev byråd den 21.8.1979.

Nørre-Alslev, den 11. december 1979.

P.b.v.

Hans Otto Jensen

Formand for Ejendomsudvalget

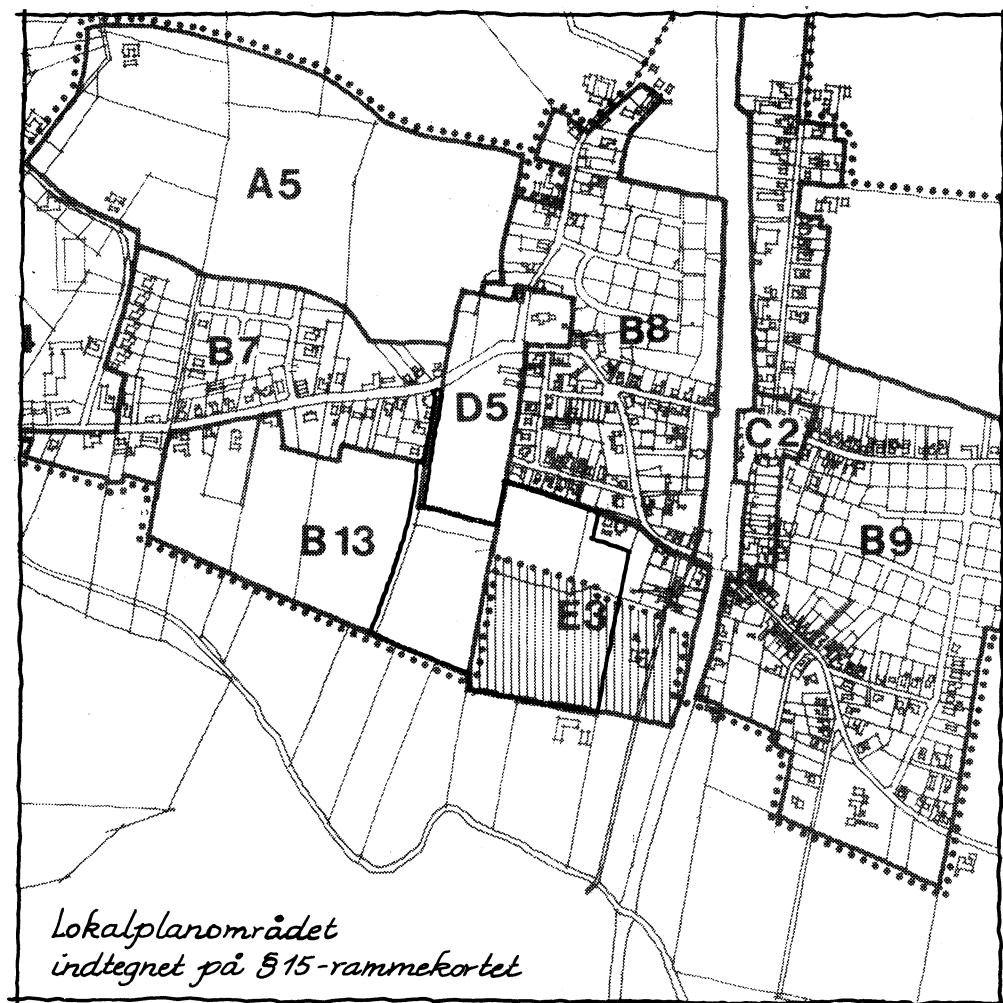


## Tillæg nr. 4

Kortbilag 1:10.000

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilhørende administration, samt at der ikke opføres virksomheder eller anlæg hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav jvf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9.
- b. uændret
- c. uændret
- d. at bebyggelsen ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 8.5 m, på matr. nr. 9fe dog 12,5 m over det omgivende terræn.
- e. uændret
- f. uændret.

P.b.v.    Hans Otto Jensen  
             Formand for Ejendomsudvalget



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

De midlertidige rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanområdet er i sin helhed beliggende inden for de vedtagne § 15-rammer. Den vestlige del ligger i boligområde B 13 og den østlige del i erhvervsområde E 3. For dette område fastlægger § 15-rammerne:

### Erhvervsområde E 3

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

- a. at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer- og portnerbolig o. lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun kan opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af forurening,
- b. at det samlede rumfang af bygninger ikke overstiger  $2 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal,
- c. at højst  $1/3$  af den enkelte grunds areal bebygges,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med en bygningshøjde på mere end 8,5 m over det omgivende terræn,

- e. at der friholdes et mindst 15 m bredt bælte langs tilstødende boligområder og mod det åbne land til skærmende beplantning, og at bebyggelsen placeres således, at væsentlige genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.
- f. at den sydlige del af område E 3 overføres til byzone.

Lokalplanen afviger, hvad angår områdets anvendelse, den maximale bygningshøjde og områdeafgrænsningen fra § 15-rammerne. Disse foreslås ændret som angivet i det på side 9 viste forslag til tillæg til de af Nørre-Alslev byråd den 14. december 1976 vedtagne midlertidige rammer for lokalplanlægningen.

Afvigelsen skønnes at være mindre væsentlig, hvorfor en godkendelse alene skal behandles af Amtsrådet.

Baggrunden for den foreslåede ændring er først og fremmest ønsket om i det nye erhvervsareal at kunne anviser plads for udflytning af nogle af byens eksisterende virksomheder. Genevirkningerne fra disse er i dag betydelige, idet de er beliggende inde i eksisterende boligområder. Med den samlede placering og den foreslåede afskærmende beplantning mod de nordforliggende boligområder vil genevirkningerne blive væsentligt begrænset. Ændringen har endvidere til formål at sikre den eksisterende korn- og foderstofvirksomhed som allerede idag har betydelige anlæg beliggende inden for området. Det skal nævnes at lokalplanforslaget ikke giver mulighed for opførelse eller indretning af boliger inden for området.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller iøvrigt 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 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 planen.

