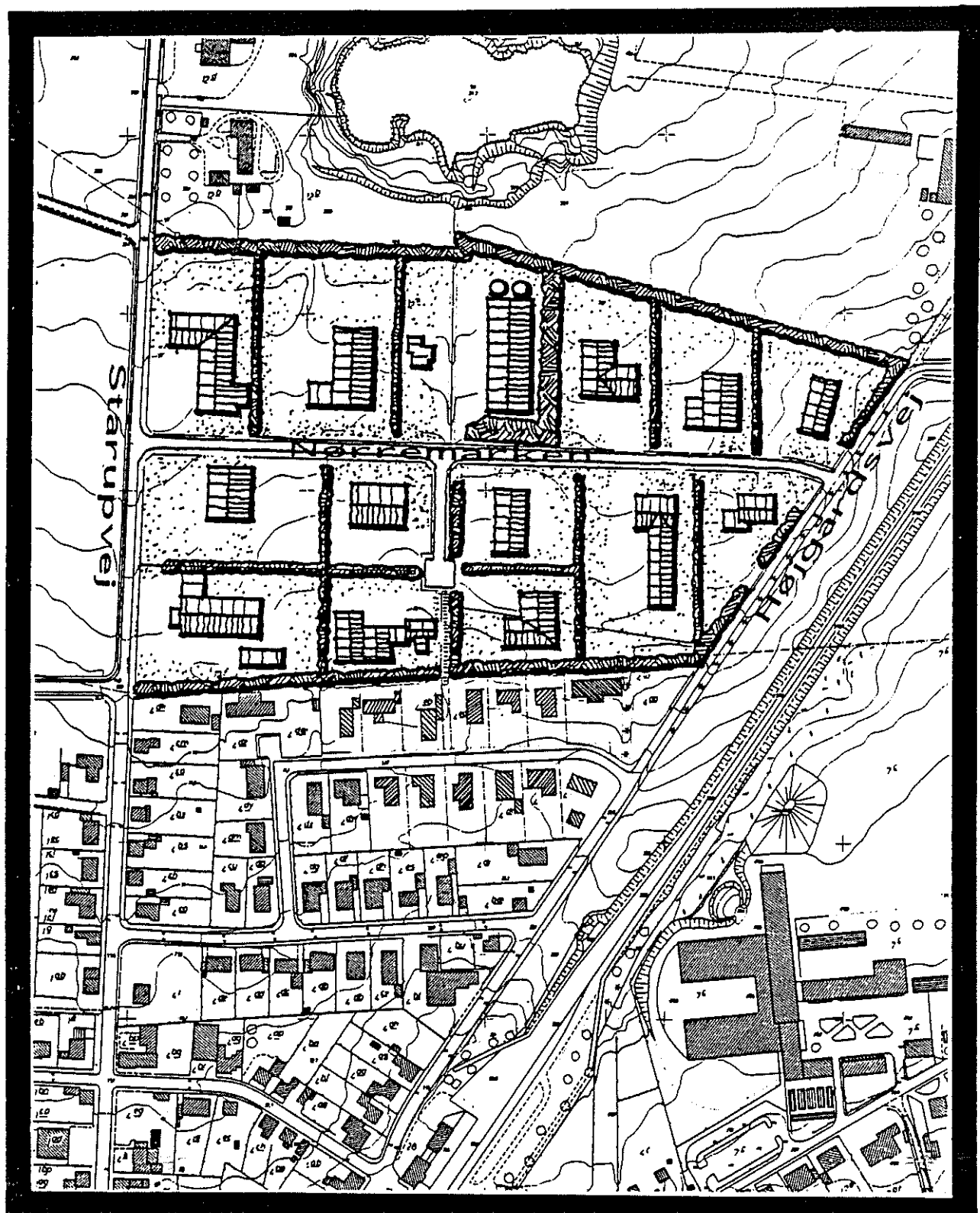


LOKALPLAN NR. 44

for et område til let industri og hånd-
værk samt industri i Agerbæk



HELLE KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 44.
 LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE TIL LET INDUSTRI OG HÅNDVÆRK
 SAMT INDUSTRI I AGERBÆK.

INDHOLDSFORTEGNELSE SIDE

<u>FORORD</u>	2
Lokalplanens retsvirkning.....	2
<u>1. BESKRIVELSEN</u>	3
Nuværende forhold.....	3
Fremtidige forhold.....	3
Illustrationsplan.....	kortbilag 1
<u>2. REDEGØRELSEN</u>	5
Regionplanlægning.....	5
Kommuneplanlægning.....	5
Teknisk forsyning.....	7
Kommuneplanrammer.....	kortbilag 2
<u>3. LOKALPLANEN</u>	8
§ 1. Formål.....	8
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	8
§ 3. Områdets anvendelse.....	8
§ 4. Udstykninger.....	9
§ 5. Vej- og stiforhold.....	9
§ 6. Parkeringsforhold.....	10
§ 7. Teknisk forsyning.....	10
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	10
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
§ 10. Ubebyggede arealer.....	11
§ 11. Vedtagelsespåtegning.....	12
Lokalplankort.....	kortbilag 3
Matrikelkort.....	kortbilag 4

BILAG

Tillæg nr. 7 til kommuneplanen.....	13
Kommuneplantillæg.....	kortbilag

Udarbejdet af Arkitektfirmaet Lindy Tanvig MAA, Esbjerg
 i samarbejde med Helle kommunes Tekniske forvaltning i
 april måned 1988.

FORORD

En lokalplan er en fysisk plan, som i mere eller mindre detaljeret omfang fastlægger anvendelsen, placeringen og udformningen af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.m. indenfor det område, som er omfattet af lokalplanen.

Teksten i denne lokalplan er opdelt i tre afsnit: 1. Beskrivelsen, 2. Redegørelsen og 3. Lokalplanbestemmelserne. Til disse afsnit medfølger kortbilag.

Første afsnit beskriver ganske kort de vigtigste intentioner i planen. Kortbilag 1 viser kommunalbestyrelsens langsigtede mål for industriområdets udbygning.

I andet afsnit redegøres for den overordnede planlægning for området. Specielt er planens forhold til kommuneplanen beskrevet. Kortbilag 2 viser kommuneplanens rammer for området.

Afsnit tre omfatter den juridiske del af lokalplanen. Her er punkt for punkt opstillet konkrete bestemmelser, der vil gælde for bebyggelsen og området som helhed fremover. Kortbilag 3 viser den juridisk gældende anvendelse af industriområdet. Kortbilag 4 er et matrikelkort med lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at kommunalbestyrelsen har vedtaget planen endeligt.

Bebyggelse, udstykning og anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet skal efter dette tidspunkt være i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlig bebyggelse og arealanvendelse kan opretholdes, men ændringer skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen indebærer ikke, at de anlæg m.v., der er indeholdt i planen skal etableres.

Lokalplanen gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter, der ikke er forenelige med planen.

Lokalplanen kan kun ændres ved en ny lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan dog give dispensationer fra lokalplanen, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 14 dages frist til at fremkomme med evt. bemærkninger herom, før dispensationen gives.

1. BESKRIVELSEN

Nuværende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 8 ha. Det er beliggende nord for et boligområde i udkanten af Agerbæk. Mod vest afgrænses området af amtsvejen Starupvej og bag denne af et område udlagt til bl. a. kontorformål, mod nord af det åbne land, mod øst ligger jernbanearealet og på den anden side af banen ligger Agerbæk skoles idrætsplads.

Cirka halvdelen af området udnyttes allerede i dag som erhvervsområde med forskellige erhvervstyper. Således findes på nuværende tidspunkt en foderstofvirksomhed, en møbelforretning, en vognmand, et maskinværksted samt kommunens materielgård og brandstation. Resten af området drives landbrugsmæssigt. Arealet er delvist byggemodnet. Jorden er i privat og kommunal eje.

Fremtidige forhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af skærpede miljøregler udstukket af miljøministeriet (Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.).

Således er det hensigten med lokalplanen at skabe mulighed for indplacering af miljøbelastende aktiviteter såsom autolakering i området. Ifølge miljøministeriets retningslinier skal der sikres en minimumsafstand på 100 meter mellem f. eks. en autolakervirksomhed og forureningsfølsomme områder. Til forureningsfølsomme områder i forbindelse med en autolakervirksomhed henregner miljøministeriet boligområder, blandede bolig- og erhvervsområder, rekreative områder og lignende.

På denne baggrund er lokalplanen delt i to områder, et industriområde og et område til let industri og håndværk.

Området til let industri og håndværk placeres således det danner en afstandszone mellem industriområdet og forureningsfølsomme arealanvendelser.

I industriområdet åbner lokalplanen mulighed for etablering af industrivirksomheder i kategorien I i regionplansammenhæng og områdetype 2 jfr. miljøministeriets retningslinier. Det vil henholdsvis sige industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav og henholdsvis erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomheder.

Denne type område har traditionelt åbnet mulighed for indplacering af enkelte portnerboliger og lignende i området. Dette åbner denne lokalplan ikke mulighed for på grund af miljøministeriets skærpede retningslinier.

I området for let industri og håndværk fastholdes de

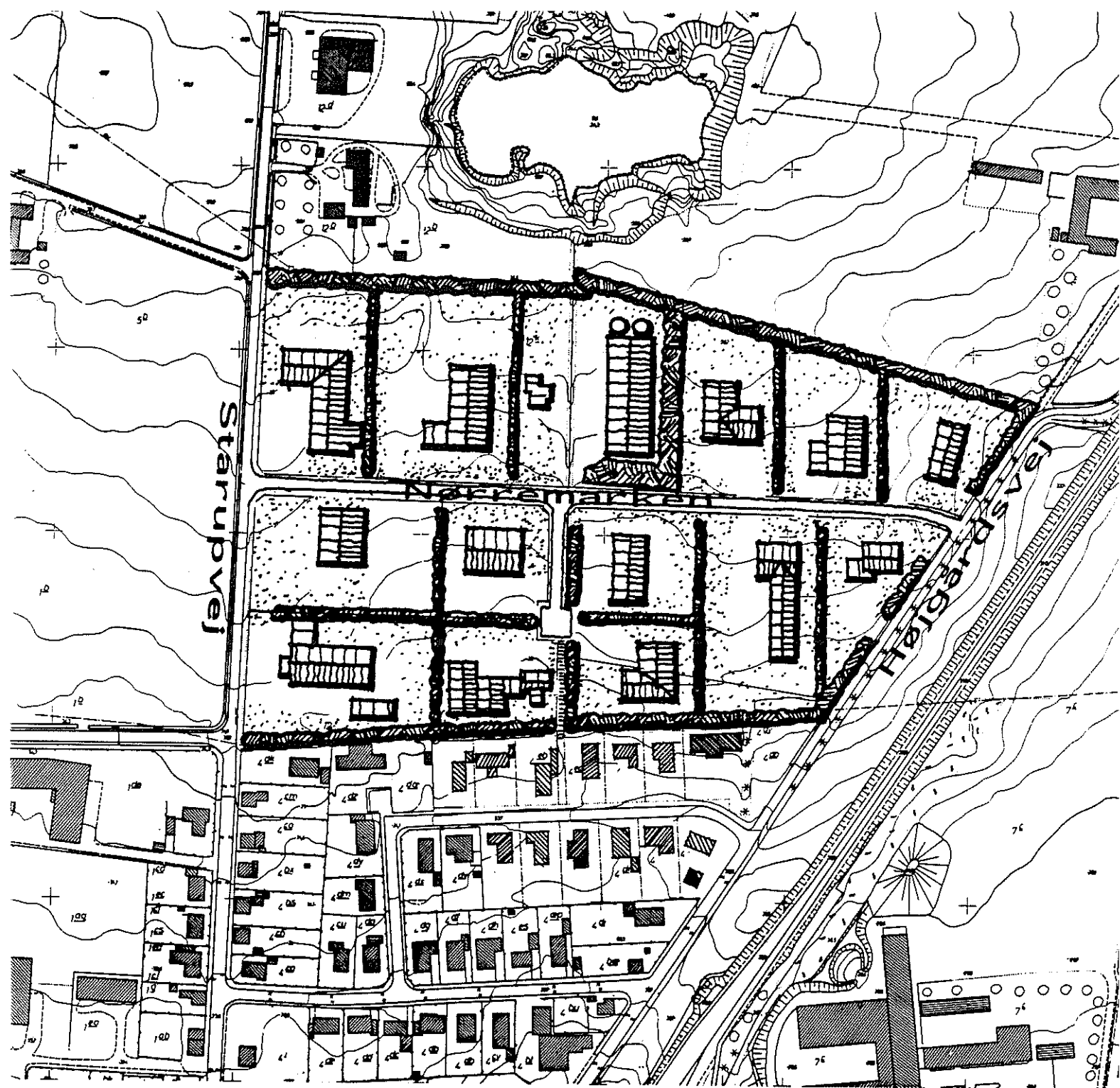
nuværende retningslinier for området's anvendelse. Dette svarer til kategori H i regionplansammenhæng og område-type 3 jfr. miljøministeriets retningslinier. Dog åbner lokalplanen ikke mulighed for indplacering af boliger i tilknytning til virksomhederne.

Der må bygges i en etage med udnyttelig tagetage, bygningshøjder må normalt ikke overstige 8,5 m og der må ikke bygges mere end 2 m³ pr. m² grundareal. Grundstørrelserne skal være på mindst 2.500 m² og facadelængden mod adgangsgivende vej skal normalt være mindst 35 m. Der må ikke bygges nærmere vej end 10 m og nærmere naboskel end 5 m.

Der må ikke placeres eller udøves virksomhed, som er specielt miljøbelastende eller risikobetonet. Der må heller ikke bygges boliger i lokalplanområdet, og der må kun forekomme kontorfaciliteter tilknyttet de enkelte virksomheder.

Lokalplanområdet er tilsluttet Agerbæk rensningsanlæg. En forudsætning for ibrugtagning af en ny virksomhed eller udvidelse af igangværende produktion er, at der til enhver tid findes den nødvendige rensekapacitet.

For at undgå gener for de nuværende beboere i Agerbæk etableres et plantebælte mellem virksomhederne og den eksisterende bebyggelse. Tilsvarende etableres et beplantningsbælte i lokalplanområdets afgrænsning mod det åbne land.



KORTBILAG 1
ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1: 3.000

DATO 12.04.1988

LOKALPLAN NR. 44
HELLE KOMMUNE

2. REDEGØRELSEN

Lokalplanens forhold til regionplanlægningen, kommuneplanen og til den øvrige planlægning for området.

Regionplanlægning

Agerbæk er i regionplansammenhæng udnævnt som lokalcenter af regional betydning. Herved er der i Agerbæk åbnet mulighed for etablering af industriområder af typerne I og F, dvs. industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav og industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav. I planlægningsmæssig sammenhæng betragtes virksomhedstyper som autolakeringsværksteder traditionelt ikke som industrityper med særlige beliggenhedskrav. Dette kan bl. a. ses ud fra kravet om en afstandszone på mindst 500 m mellem denne industritype og forureningsfølsom arealanvendelse. Autolakeringsværksteder henhører under industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav. Til disse områder anbefales en afstand på mindst 100 m til forureningsfølsom arealanvendelse. Dette svarer overens med miljøministeriets retningslinier for autolakeringsværksteder.

Lokalplanområdet er beliggende mellem amtsvej og jernbane og må derfor betragtes som være velbeliggende i forhold til det regionale vejnet.

Kommuneplanlægning

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 1984-91 for Helle kommune og Tillæg nr. 7 til kommuneplanen.

Med kommuneplantillæg nr. 7 ændres områdets status fra område til håndværk og lettere industri til to forskellige områder. Det ene område forbliver område for let industri og værksteder (håndværksområde) jfr. kategori H i regionplansammenhæng. Det andet område ændres til område for industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav jfr. kategori I i regionplansammenhæng.

Området for let industri og værksted beholder betegnelsen 2.E.2 med rammebestemmelser som fastlægger, at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed,
- at det bebyggede areal ikke må overstige en trediedel af grundarealet, og bebyggelsens samlede rumfang på hver enkelt ejendom ikke må overstige $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal,

- at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m,
- at der ikke placeres virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.
- at aktivitet i området ikke medfører en støjbelastning, der overstiger følgende grænseværdier:
 - 55 dB(A) på hverdage mellem 07.00 og 18.00 og lørdage mellem 07.00 og 14.00,
 - 45 dB(A) på hverdage mellem 18.00 og 22.00, lørdage mellem 14.00 og 22.00 samt søn- og helligdage mellem 07.00 og 22.00.
 - 40 dB(A) alle dage mellem 22.00 og 07.00.

Støjgrænserne gælder for en virksomheds støjbelastning af det delområde, den ligger i.

Støjniveauets maksimalværdi må om natten ikke overskride de anførte natværdier med mere end 15 dB(A).

Støjbelastningen fra en virksomhed i planområdet må i de omliggende planområder - f. eks. området for åben og lav boligbebyggelse syd for 2.E.2 - i intet punkt af det pågældende område overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

For en del af delområde 2.E.2 ændres de nuværende rammebestemmelser til:

Området for industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav får betegnelsen 2.E.4 og rammebestemmelser, som fastlægger at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, såsom industrivirksomheder uden særlige beliggenhedskrav,
- at det bebyggede areal ikke må overstige en trediedel af grundarealet, og bebyggelsens samlede rumfang på hver enkelt ejendom ikke må overstige $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal,
- at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m,
- at der ikke placeres virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.
- at aktivitet i området ikke medfører en støjbelastning, der overstiger 60 dB(A).

Støjgrænserne gælder for en virksomheds støjbelastning af det delområde, den ligger i.

Støjniveauets maksimalværdi må om natten ikke overskride de anførte natværdier med mere end 15 dB(A).

Støjbelastningen fra en virksomhed i planområdet må i de omliggende planområder - f. eks. området for åben og lav boligbebyggelse syd for 2.E.2 - i intet punkt af det pågældende område overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Kortbilag 2 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle delområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Teknisk forsyning.

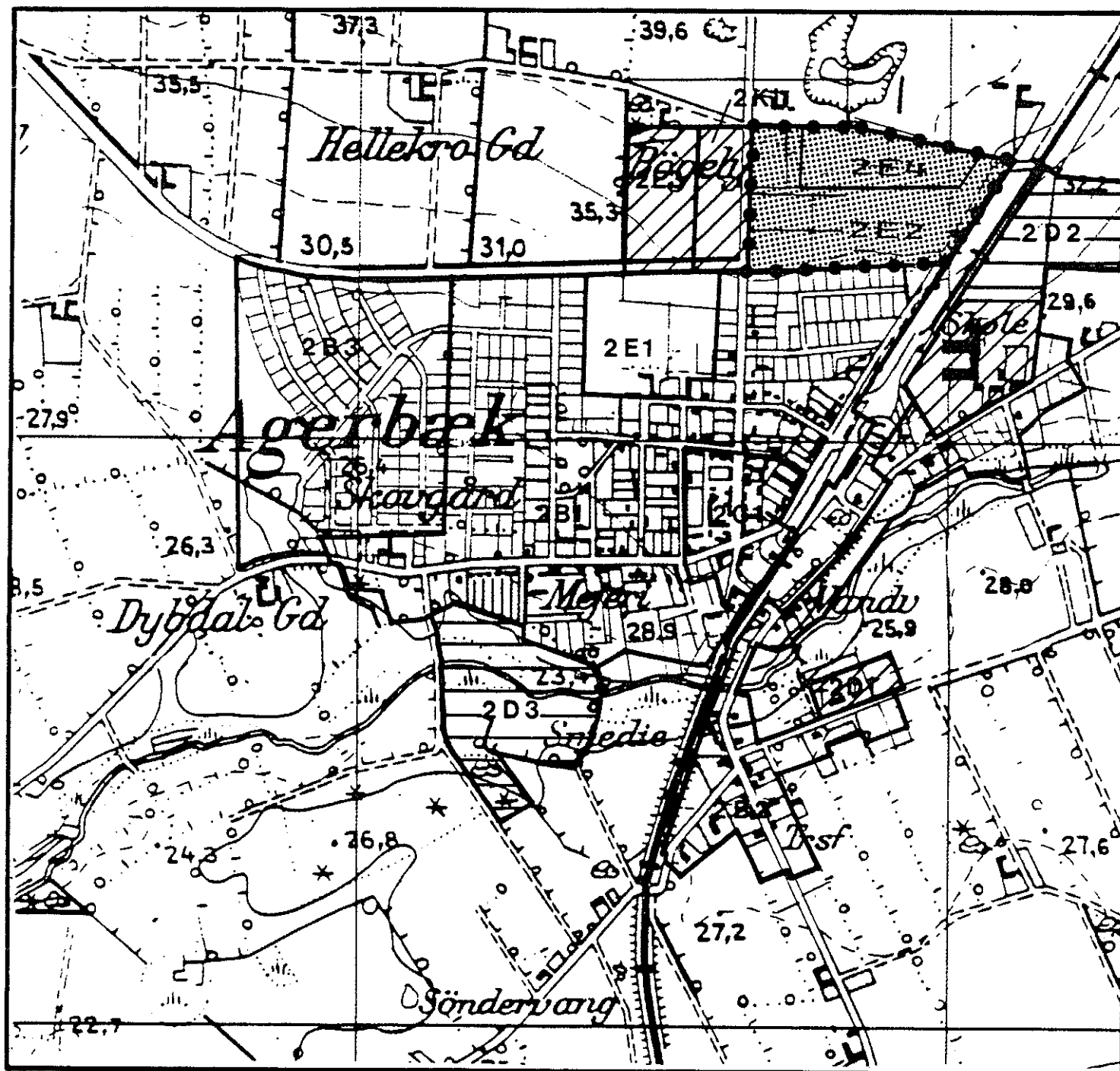
Nybyggeri skal opvarmes med naturgas. Naturgasforsyningen skal ske fra Naturgas Syd A/S.

Området skal vandforsynes fra Agerbæk vandværk, hvor der er en reserve kapacitet til industriformål.

Området elforsynes af S.A.E.F.

Området er omfattet af spildevandsplanen for Helle kommune. Området tilsluttes Agerbæk renseanlæg hvor den fornødne rensekapacitet skal være tilstede før lokalplanområdet kan ibrugtages.

Adgangsforhold til det overordnede regionale vejnet foregår fra Starupvej.



- B boligområde
- C centerområde
- D områder for offentlige formål
- E område for let industri og håndværk
- E industriområde
- K kontor- og handelsvirksomhedsområde
- / / areal, der påregnes overført til byzone
- areal, der forbliver i landzone

KORTBILAG 2 KOMMUNEPLANRAMMER

MÅL 1: 10.000

DATO 12.04.1988

LOKALPLAN NR. 44
HELLE KOMMUNE

HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 44, FOR ET OMRÅDE TIL LET
INDUSTRI OG HÅNDVÆRK SAMT INDUSTRI I AGERBÆK

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til let industri og håndværk samt industri,
- at opdele lokalplanens område i 2 delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser,
- at fastlægge den fremtidige vejstruktur,
- at sikre en tilfredsstillende trafiksikkerhed, såvel i området som ved forbindelser med de tilgrænsende områder,
- at skabe grundlag for administrationen af fremtidige udstyknings- og byggesager i området.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter matr. nre. 11g, 11i, 11k, 12i, 12l, 12m, 12n, 12o, alle Agerbæk by, Fåborg samt alle parceller der efter den 12. april 1988 udstykkes i området.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde 1

1. Området må kun anvendes til industrivirksomhed uden særlige beliggenhedskrav. Se kortbilag 3.
2. Den enkelte virksomhed må ikke medføre, at støjni-veauet overstiger 60 d(B)A.

Delområde 2

3. Området må kun anvendes til let industri og værksteder, såsom lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Se kortbilag 3.
4. Den enkelte virksomhed må ikke medføre, at støjni-veauet overstiger følgende grænser:
 - 55 dB(A) mellem kl. 7.00 og 18.00 på hverdage,

- 45 dB(A) mellem kl. 18.00 og 22.00 på hverdage og lørdage mellem kl. 14.00 - 22.00 samt søn- og helligdage mellem kl. 7.00 og 22.00,
- 40 dB(A) alle dage mellem 22.00 og 7.00.

Fællesbestemmelser

5. Støjgrænserne, som er fastsat under punkterne 2 og 4, gælder for en virksomheds støjbelastning af det delområde, den ligger i.

Støjniveauets maksimalværdi må om natten ikke overskride de anførte natværdier med mere end 15 dB(A).

Støjbelastningen fra en virksomhed i lokalplanområdet må i de omliggende planområder - f. eks. området for åben og lav boligbebyggelse syd for delområde 2 - i intet punkt af det pågældende område overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

6. Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.
7. Der må kun etableres kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.
8. Virksomheder må hverken i partikel- eller luftform udsende stoffer, der udenfor den enkelte virksomhedsskelgrænser giver anledning til gener, som ikke skønnes at være uvæsentlige.
9. Fra virksomhederne må der ikke til atmosfæren udendes stoffer i sådanne koncentrationer, at det på noget tidspunkt giver anledning til sundhedsmæssige betænkeligheder.
10. Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
11. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området.
12. Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 4. Udstykninger

1. Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end 2.500 kvadratmeter. Grundens facade mod vej må normalt ikke være mindre end 35 meter.

§ 5. Vej- og stiforhold

1. Der udlægges arealer til veje og stier med prin-

- ciptiel beliggenhed, som vist på kortbilag 3:
- veje mærket A i en bredde af 11 meter,
 - areal mærket B vendeplads på 20 x 20 m,
 - sti mærket c i en bredde af 3 meter.

2. Ved Nørremarkens tilslutning til Starupvej etableres et oversigtsareal på 15 x 90 meter. Øvrige vejtilslutninger etableres med oversigtsarealer på 2,5 x 95 meter. På de fastlagte oversigtsarealer må der ikke anbringes genstande eller forefindes beplantning, der rager mere end 0,8 meter op over en flade bestemt af de tilgrænsende kørebanemidter. Se kortbilag 3.

§ 6. PARKERINGSFORHOLD

1. Der udlægges areal til parkeringsformål på den enkelte grund svarende til en bilplads for hver 50 kvadratmeter bruttoetageareal erhvervsareal og en bilplads for hver 100 kvadratmeter kontorareal. Lagerareal indgår ikke i beregningen af bruttoetagearealet.
2. Ved særligt parkeringskrævende virksomheder kan kommunalbestyrelsen skærpe kravet til udlæg af parkeringspladser.

§ 7. TEKNISK FORSYNING

1. Nybyggeri skal tilsluttes og aftage naturgas. Kommunalbestyrelsen kan dog efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde dispensere fra dette tilslutningspåbud, såfremt bygningerne i væsentligt omfang opvarmes med overskudsvarme fra egen produktion eller med anvendelse af alternativ energi.

§ 8. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

1. Bygningernes rumfang₂ på den enkelte grund må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal.
2. Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 meter over terræn (niveauplan).

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end foreskrevet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

3. Bygninger må ikke placeres nærmere adgangsgivende vej end 10 m og ikke nærmere naboskel end 5 meter.
4. Erhvervsbygninger skal placeres med hovedretningen parallelt med eller vinkelret på adgangsvejens skel.

§ 9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

1. Skiltning og reklamering på ejendomme må kun foretages med tilladelse af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må kun anvendes i forbindelse med etablering af anlæg til indvinding af solenergi.
3. Bebyggelse skal gives en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser, efter kommunalbestyrelsens skøn opnås en god helhedsvirkning.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

1. Afskærmnings- og beplantningsbælter, som vist på kortbilag 3 etableres ved kommunens foranstaltning. Vedligeholdelse, efterplantning og renholdelse udføres af grundejeren.

Kommunalbestyrelsen kan tillade at beplantningens karakter af skærmpantning ændres, såfremt virksomhedens indretning betinger det.

Ved nyetablering og hvor der skal ske fornyelse, skal beplantningen ske efter de retningslinier med hensyn til plantearter, planteafstand, der oprindeligt har været benyttet.

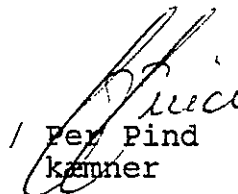
2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller græssåning, gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplag af materialer, affald og lignende skal overholdes.
3. Udendørs oplagring må kun indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 11. VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af HELLE KOMMUNALBESTYRELSE, i møde den 2. maj 1988.

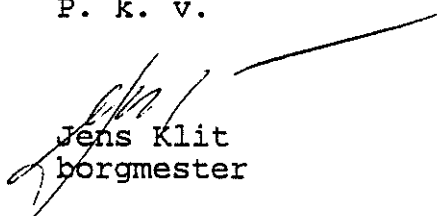
P.k.v.

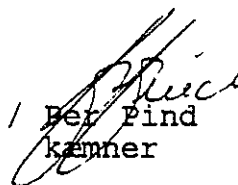

Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

2. Helle kommunalbestyrelse har på møde den 4. juli 1988 vedtaget, at bemyndige teknisk udvalg til at godkende lokalplanforslag nr. 44 endeligt.

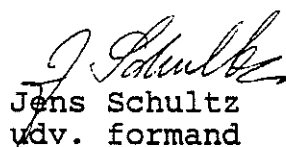
P. k. v.


Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

3. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
HELLE KOMMUNES TEKNISKE UDVALG,
i møde den 2. august 1988.

P. u. v.


Jens Schultz
udv. formand

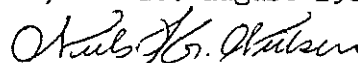

Aage Andersen
kommuneingeniør

4. Dato offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: 25. august 1988.

5. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 44 begæres tinglyst på matr. nr. 11g, 11i, 11k, 12i, 12l, 12m, 12n og 12o alle Agerbæk by, Fåborg.

Varde, den 18. august 1988.

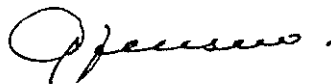

Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

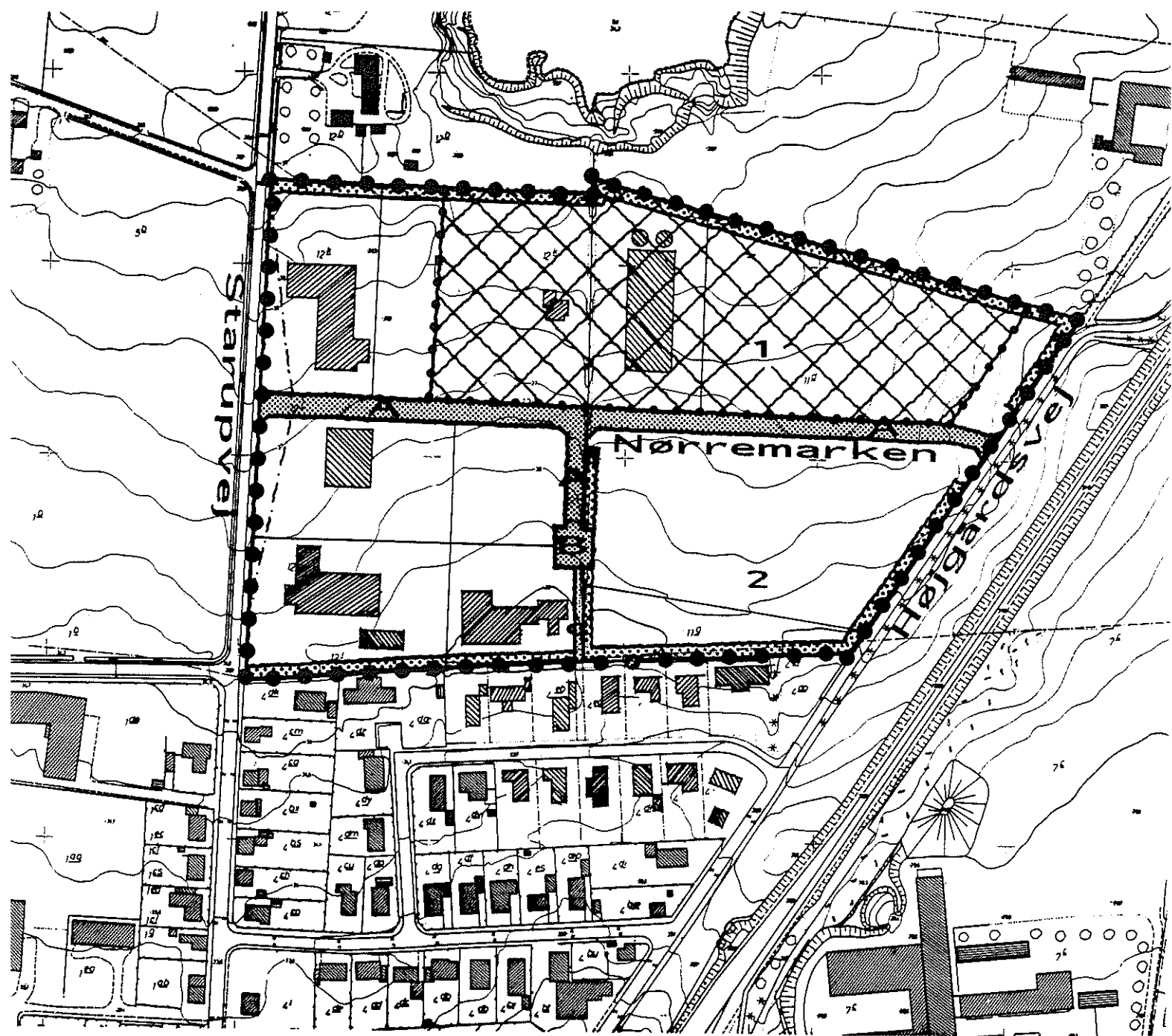
19.08.88 13775

LYST *Faab. III - 11g. u. fl.*

AKT. *2-302.*



Grethe Jensen
klm.



SIGNATURFORKLARING

- lokalplangrænse
- delområdegrænse
- 1 industriområde
- 2 let industri og håndværk
- 11 m. vej
- B 20 x 20 m vendeplads
- 3 m sti
- 5 m beplantningsbælte
- oversigtsareal 15 x 90 m



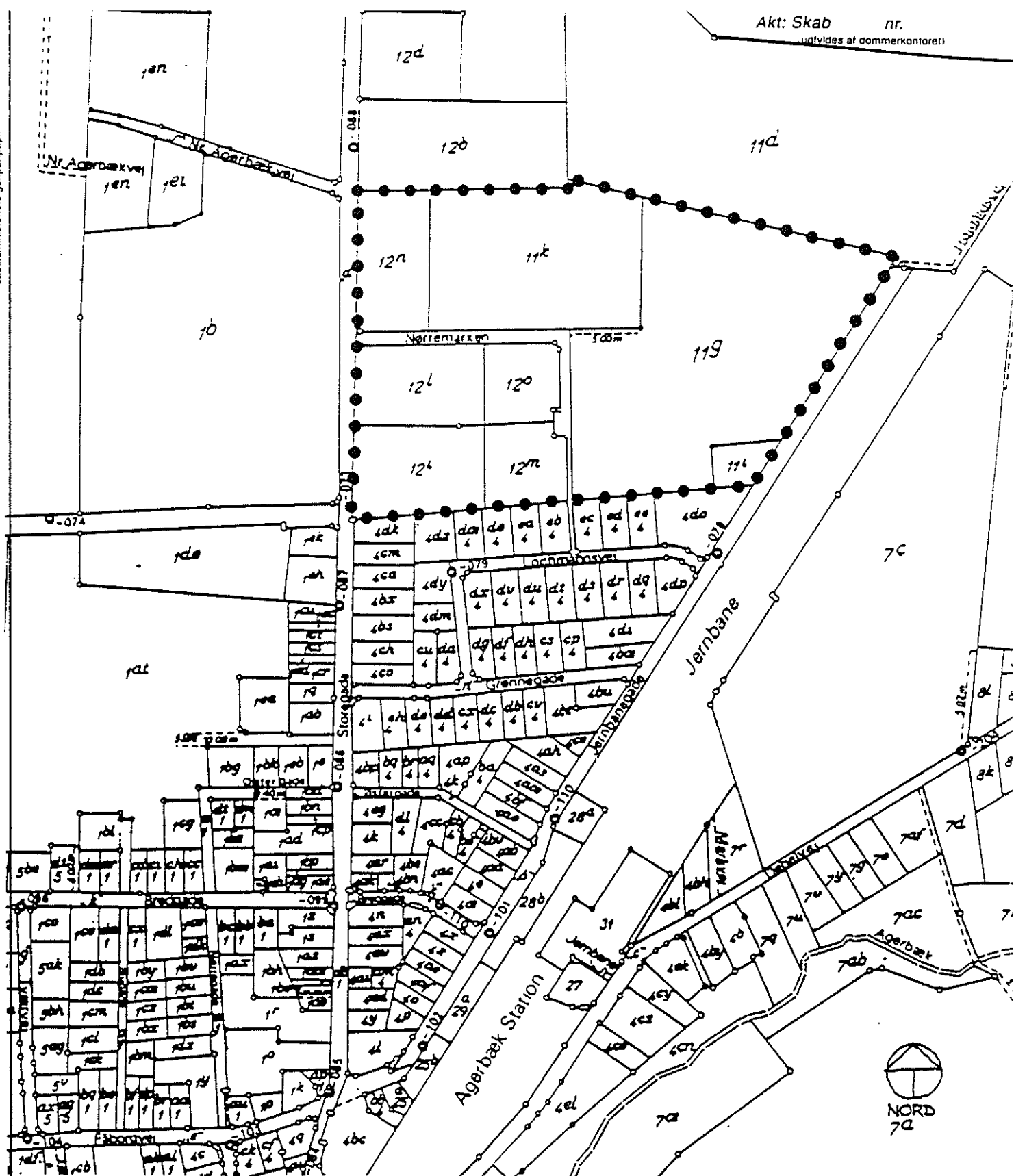
NORD

KORTBILAG 3 LOKALPLANKORT

MÅL 1: 3.000

DATO 12.04.1988

LOKALPLAN NR. 44
HELLE KOMMUNE



Del af

AGERBÆK BY, FABORG

Helle kommune.

Udfærdiget i august 1988 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. 44.

Klaus K. Hansen
Landinspektør.
j.nr. 7500-6/1988.
jk

KORTBILAG 4 MATRIKELKORT

MÅL 1: 4.000

DATO 12.04.1988

LOKALPLAN NR. 44 HELLE KOMMUNE