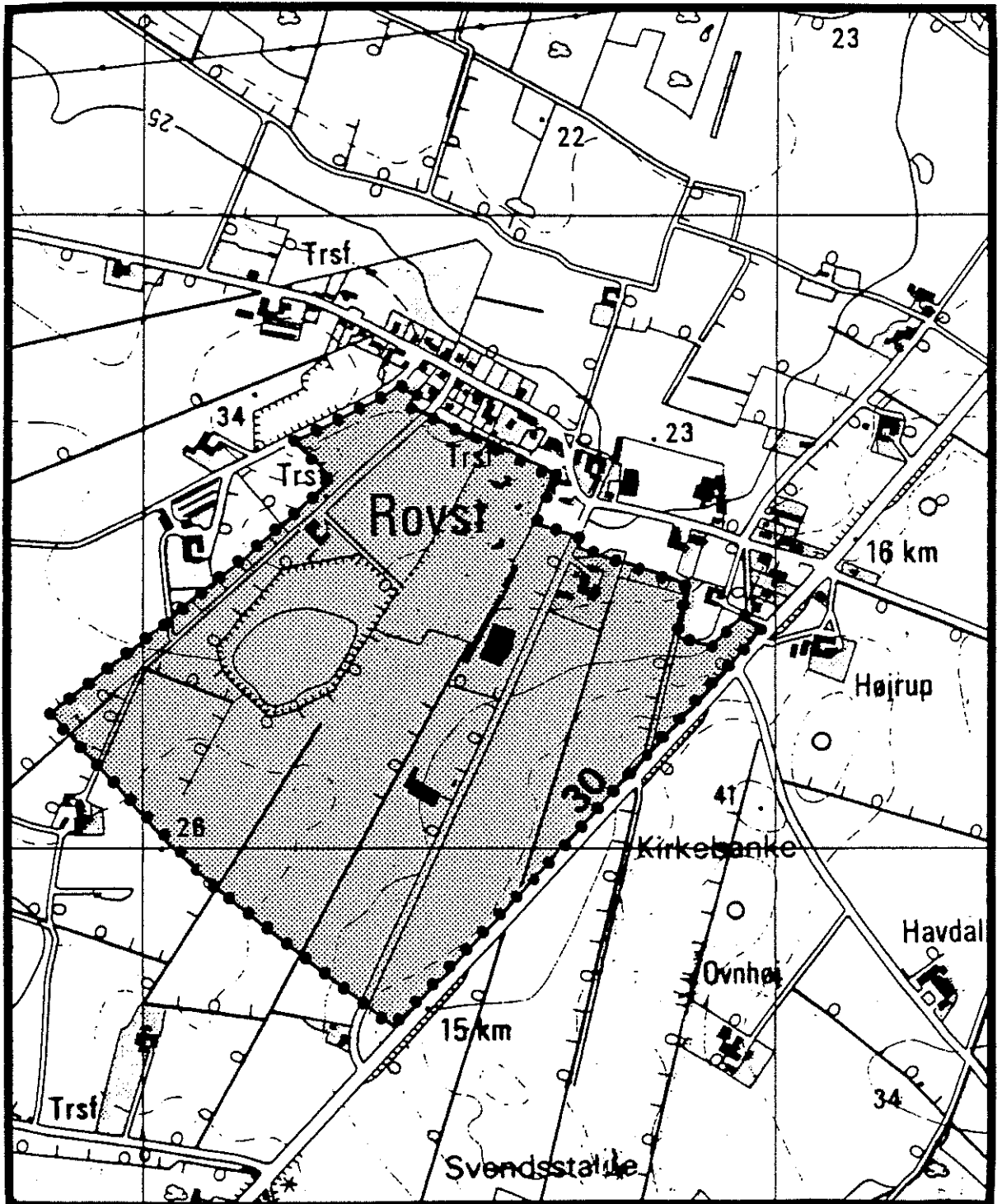


LOKALPLAN NR. 37
for et industriområde ved Roust



HELLE KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 37.
LOKALPLAN FOR ET INDUSTRIOMRÅDE VED ROUST.

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
<u>FORORD</u>	2
Lokalplanens retsvirkning.....	2
 <u>1. BESKRIVELSEN</u>	 3
Nuværende forhold.....	3
Fremtidige forhold.....	3
Langtidsskitse.....	kortbilag 1
 <u>2. REDEGØRELSEN</u>	 6
Regionplanlægning.....	6
Kommuneplanlægning.....	6
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. Vejforhold.....	9
§ 6. Parkeringsforhold.....	10
§ 7. Teknisk forsyning.....	10
§ 8. Bebyggelsens placering og omfang.....	10
§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
§ 10. Ubebyggede arealer.....	11
§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	11
§ 12. Tilladelse fra andre myndigheder.....	12
§ 13. Vedtagelsespåtegning.....	13
Lokalplankort.....	kortbilag 3
Matrikelkort.....	kortbilag 4

Udarbejdet af Arkitektfirmaet Lindy Tanvig MAA, Esbjerg
i samarbejde med Helle kommunes Tekniske forvaltning i
marts 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. Byrådet 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. BESKRIVELSE

Nuværende forhold

Denne lokalplan gælder for et område syd for landsbyen Roust. I Roust findes en blanding af boliger, erhverv og service. Lokalplanområdet er ca. 48 hektar stort og i henholdsvis privat og offentlig eje.

Der findes i dag tre erhvervsvirksomheder i området. Det drejer sig om et savværk, som har specialiseret sig i fremstilling af bygningskomponenter, et betonstøberi, som hovedsagelig fremstiller belægningssten og en asfaltfabrik, der forarbejder asfalt både som nyproduktion og som genbrug.

Hovedparten af arealet udnyttes jordbrugsmæssigt.

Tidligere har der i området været en del råstof forekomster. Disse er nu udtømte, og en del af de tidligere udgravningsområder er omformet til en natursø med omliggende engarealer og bevoksede skråninger.

Fremtidige forhold

På arealet er det hensigten, at opbygge et egentligt industriområde til industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det vil sige virksomheder, som specielt kan udnytte beliggenheden ved det overordnede vejssystem og som bør ligge langt væk fra større boligområder. Dette svarer til kategori F virksomheder i regionplansammenhæng og områdetype 1 i forhold til Miljøstyrelsen.

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.

Selve lokalplanen indeholder ikke en egentlig udstykning. Hensigten er at opdele og udstykke arealet efter de pågældende virksomheders arealkrav.

Lokalplanens område omfatter en 2. etape af et sådant større industriområde. 1. etape er de eksisterende erhvervsvirksomheder i området. Med lokalplanen er det også hensigten, at sikre disse virksomheder udvidelsesmuligheder.

Ved afgrænsning af lokalplanen er der taget særlige hensyn til de eksisterende landbrugsbedrifter i området, deres jordtilliggende, investeringssikkerhed og de aktuelle ejerforhold.

Kommunalbestyrelsen har til hensigt, at udbygge industriområdet til en udstrækning, som er større end den

aktuelle lokalplans areal. Langtidsskitzen (kortbilag 1) viser en udbygning, som kan etapedeles efter behov.

Langtidsskitzen opdeler de enkelte områder i forskellige støjgrænse områder. Disse vil blive benyttet ved miljøgodkendelser af virksomheder fremover. Hovedsigtet med opdelingen er dels, at undgå unødvendige støjgener i Roust og dels, at undgå miljøgener virksomhederne imellem.

De mest støjende virksomheder skal placeres længst væk fra landsbyen. I området ind mod Roust, må der kun placeres virksomheder, som ikke støjer væsentligt. Mellemområdet er forbeholdt virksomheder som støjer i middelsvær grad.

Udenfor selve lokalplanens område er der i kommuneplanen udlagt et 500 m bredt konsekvensområde. I dette område, må der ikke udlægges forureningsfølsom arealanvendelse såsom områder for åben og lav boligbebyggelse eller sommerhusområder.

På et mindre afgrænset areal indenfor et eksisterende fabriksområde ligger antageligt et kemikaliedepot. Hvis det på et tidspunkt skønnes, at depotet er til fare for mennesker eller omgivelserne, kan det blive aktuelt at fjerne depotet. Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der på dette afgrænsede areal (se kortbilag 3) ikke må ske en ændring i arealanvendelsen, før en ny lokalplan er udarbejdet for dette område.

Lokalplanområdet er tilsluttet Årre rensningsanlæg, som for tiden er ved at blive udbygget. En forudsætning for ibrugtagning af en ny virksomhed eller udvidelse af i-gangværende produktion er, at der til enhver tid findes den nødvendige rensekapacitet.

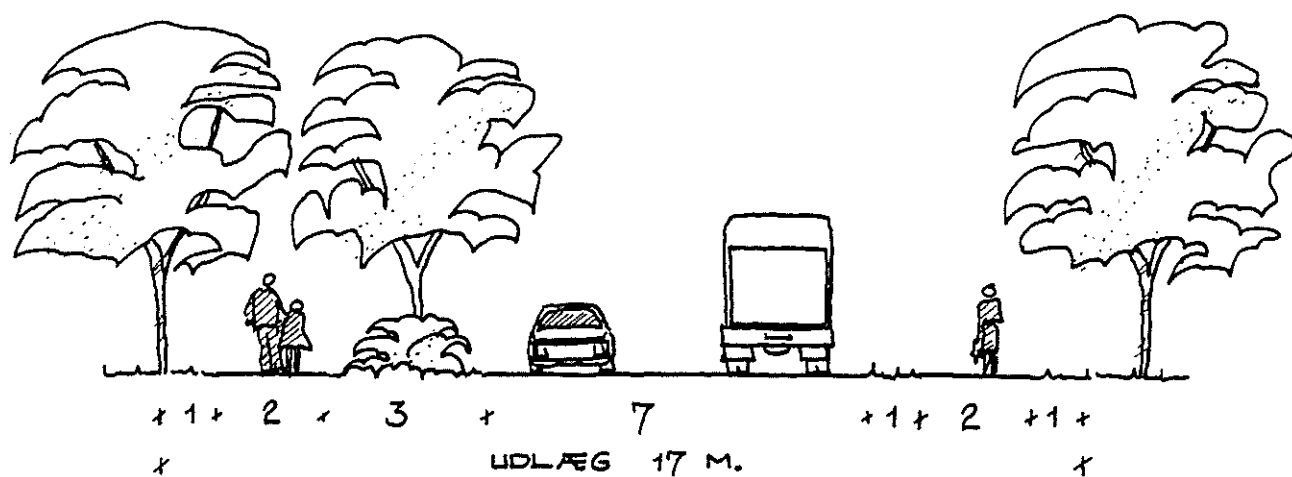
Det er kommunalbestyrelsens ønske, at den eksisterende sø i området bevares. Denne er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser. Enhver ændring af søen skal derfor godkendes af Ribe amtsråd.

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

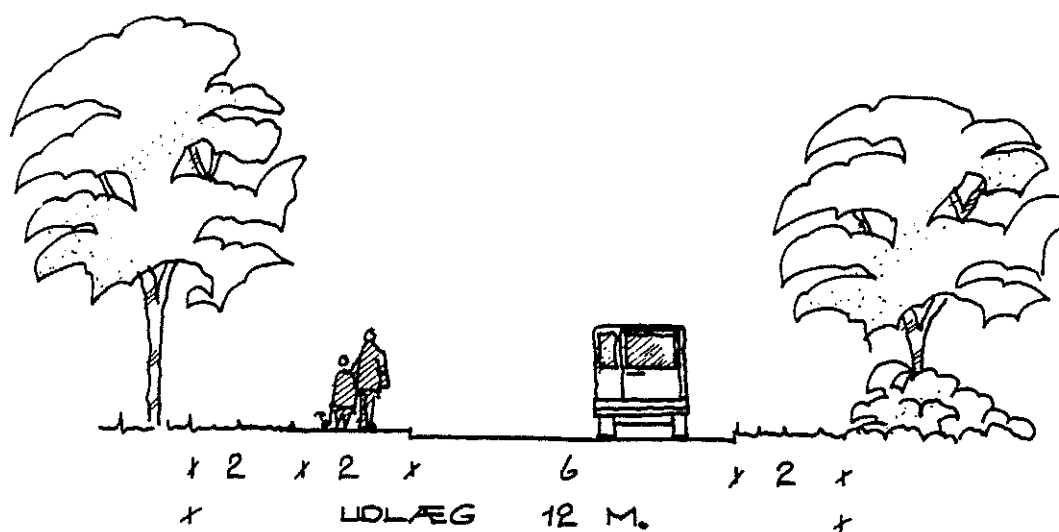
Området skal vejbetjenes fra syd. Herved må det forventes, at landsbyen Roust får reduceret den nuværende erhvervstrafik.

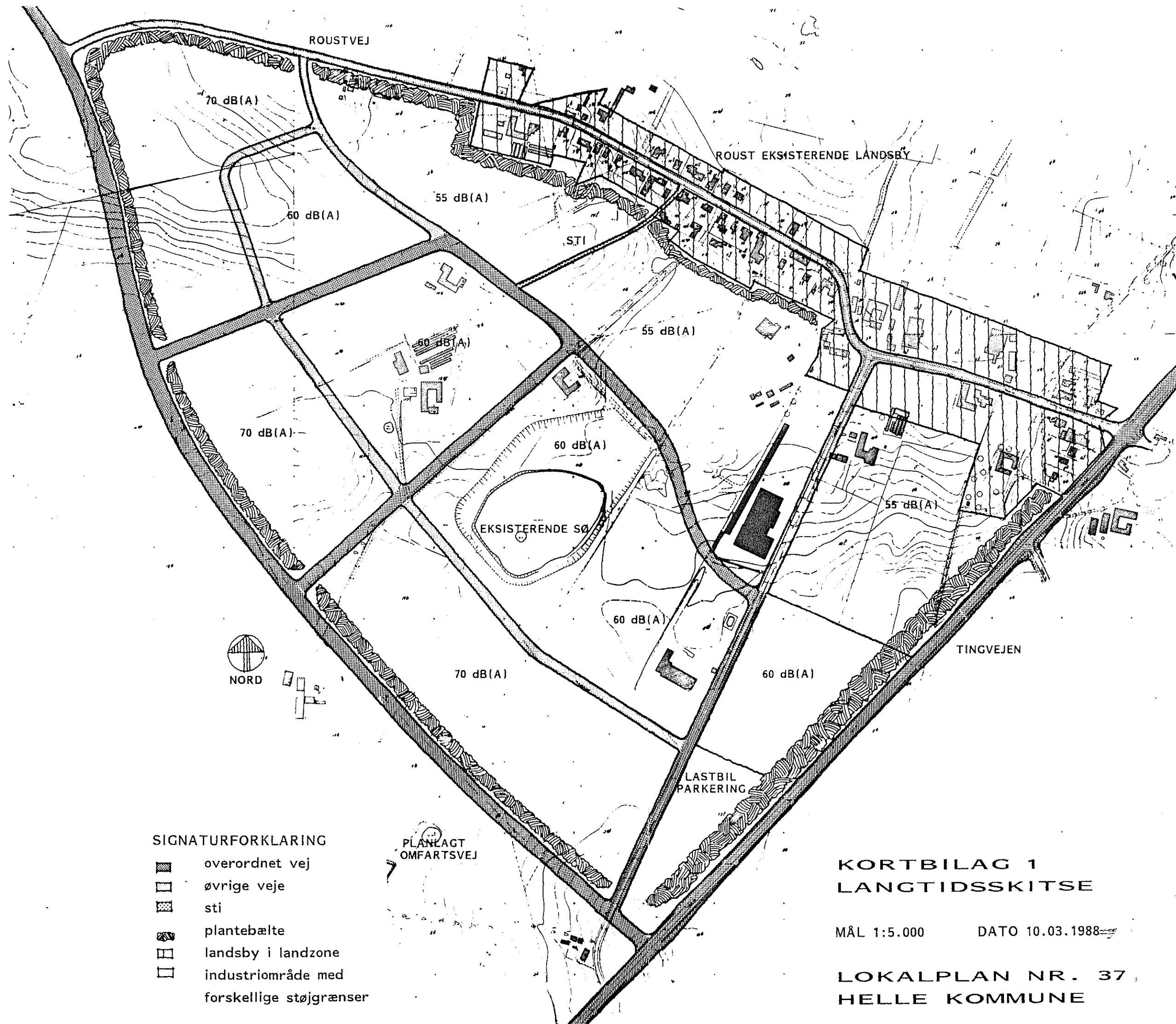
Industriområdets veje er udlagt i rigelige dimensioner. På side 5 findes et forslag til de fremtidige vejprofiler. Heraf fremgår, at der vil blive udlagt arealer til fortov på alle veje samt grønne arealer, som kan være med til at give industriområdet et grønt præg.

PRIMÆR VEJ



SEKUNDÆR VEJ





**KORTBILAG 1
LANGTIDSSKITSE**

MÅL 1:5.000 DATO 10.03.1988

**LOKALPLAN NR. 37
HELLE KOMMUNE**

2. REDEGØRELSEN

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

Regionplanlægning

Ribe amt har i samarbejde med Helle kommune fundet området velegnet som areal for forurenende industri med særlige beliggenhedskrav. Dette svarer til kategori F jvf. regionplanen for Ribe amt og område type 1 jvf. Vejledning nr. 5, 1984 fra Miljøstyrelsen.

I vurderingen af områdets egnethed er der taget hensyn til:

- afstand til forureningsfølsomme arealanvendelser, på grund af eventuelle virksomheder med luft- og støjemission.
- vandrecipienter på grund af eventuel udledning af spildevand og kølevand.
- grundvandsressourcer, sårbare vandrecipienter m.v. på grund af risiko for nedsivning ved oplagring af forurenende stoffer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser og Miljøstyrelsens vejledninger.

Kommuneplanlægning

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været Kommuneplan 1984-91 for Helle kommune og Tillæg nr. 1 til kommuneplanen.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Roust, som er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet op til den overordnede vej Tingvejen.

Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til det åbne land.

Kortbilag 2 er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle delområde. Lokalplanområdet er beliggende i delområde 7.E.1, der er et industriområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, der foreskriver at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, byggeri og anlæg, engroshandel samt transport.
- at der kun tillades kontorbebyggelse til den enkelte virksomhed hørende administration.
- at det samlede rumfang af bygninger på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal
- at bygningshøjden ikke overstiger 12 meter
- at ingen grund udstykkes under 2.500 m²,

- at der på hver ejendom langs områdets ydergrænse etableres passende beplantet afskærmningsbælte,
- at støjbelastningen fra erhvervsvirksomheder ikke overstiger 70 dB(A).
- at støjbelastningen fra virksomheder i området ikke medfører en støjbelastning i delområde 10.B1.3, der 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.

I kommuneplanen er der udlagt et støjkonsekvens område på 500 meter uden om delområde 7.E.1. Indenfor denne grænse, må der ikke udlægges arealer til forureningsfølsom arealanvendelse (åben og lav boligbebyggelse, sommerhusområder og støjfølsomme rekreative arealer).

Teknisk forsyning.

Området skal tilsluttes naturgas når mulighed foreligger. Naturgasforsyningen skal ske fra Naturgas Syd A/S.

Området skal vandforsynes fra Helle Vest, hvor der er en reserve kapacitet til industriformål.

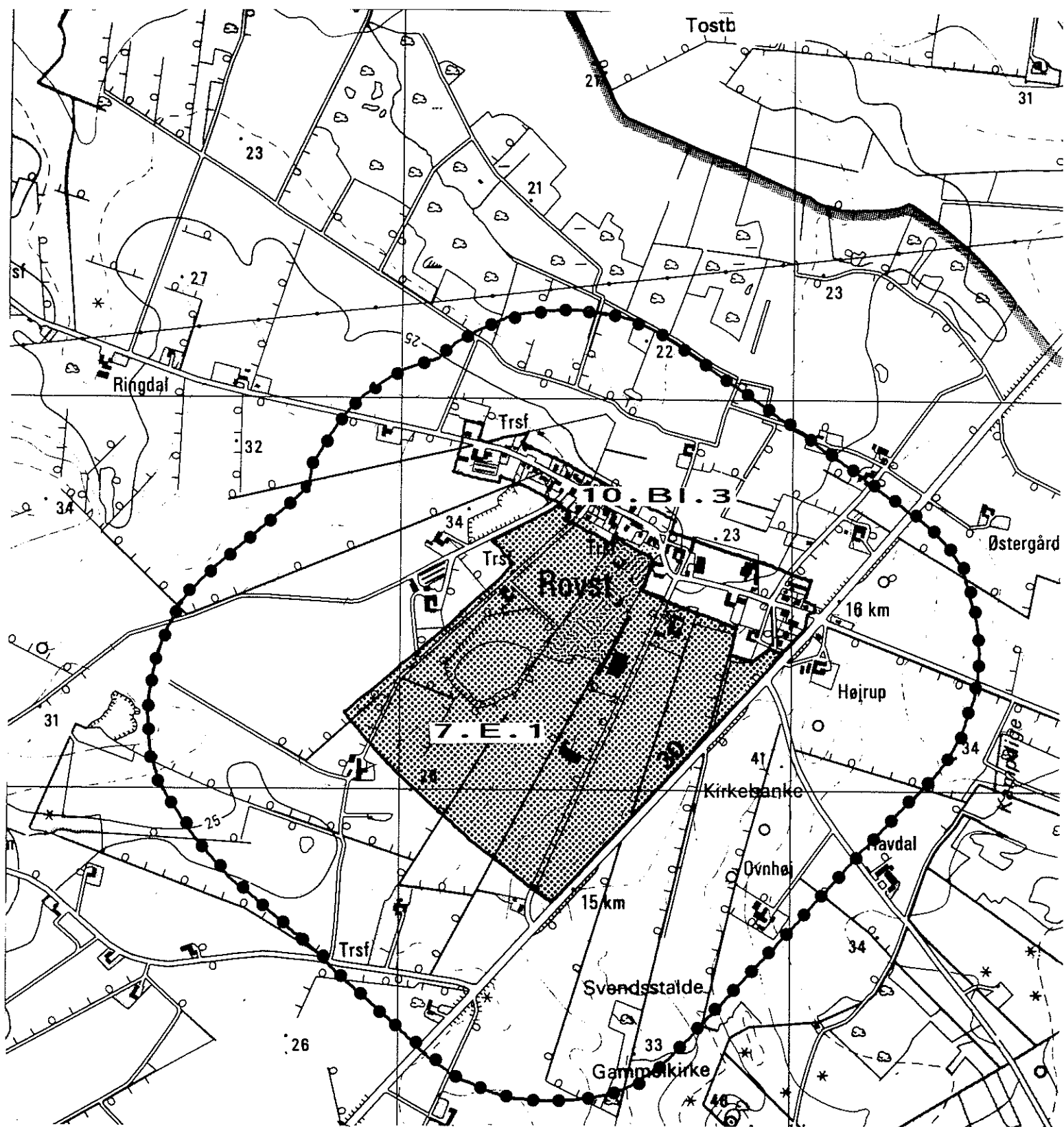
Området elforsynes af Roust Transformerforening.

Området skal omfattes af en kommende revision af spildevandsplanen for Helle kommune. Området tilsluttes Årre renseanlæg.

Her er der planlagt en reservekapacitet, som vil kunne aftage spildevand fra et kommende industriområde ved Roust. Den fornødne rensekapacitet skal være tilstede før lokalplanområdet kan ibrugtages.

Adgangsforhold til det overordnede regionale vejnet foregår fra områdets sydlige afgrænsning til Tingvejen. Vejdirektoratet har givet principiel tilladelse til denne tilslutning.

Kollektiv trafikforsyning består ved planens udarbejdelse af regionale busruter mellem Grindsted og Esbjerg samt mellem Varde og Grimstrup. Alle ruter har holdeplads i Roust.



SIGNATURFORKLARING

- delområdegrense
-  lokalplanområde
-  konsekvensområde, i en afstand af 500 m fra 7.E.1., hvor der ikke må udlægges arealer til forureningsfølsom arealanvendelse

KORTBILAG 2

KOMMUNEPLANRAMMER

MÅL 1:10.000

DATO 10.03.1988

LOKALPLAN NR. 37 HELLE KOMMUNE

HELLE KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 37, FOR ET INDUSTRIOMRÅDE
VED ROUST

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 erhvervsformål for industrivirksomheder med særlige beliggenhedskrav,
- 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,
- at overføre landzonejord indenfor området til byzone.

§ 2. OMRÅDETS AFGRENSNING OG ZONESTATUS

1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 3, og omfatter matr. nre. 3~~a~~, 13~~a~~ samt dele af matr. nre. 2~~a~~, 2~~m~~, 3~~ab~~, 4~~a~~, 6~~a~~, 7~~a~~, 8~~b~~, 12~~a~~, 16~~a~~, 17~~a~~, 25~~a~~ alle Roust by, Grimstrup samt alle parceller der efter den 1. juli 1987 udstykkes i området.
2. En del af området er undergivet landbrugspligt. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med landbrugsministeriets godkendelse af udstykningen.
3. Med kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den del af området, der er beliggende i landzone, til byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål for større virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel samt transport.

Herunder til virksomheder, til hvilke man i kraft af den miljøbelastning, de må ventes at udøve, må stille særlige krav til omliggende forureningsfølsom bebyggelse eller krav til spildevandsrensning eller krav om andre særlige foranstaltninger.

Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

2. Der må kun etableres kontorbebyggelse til den enkelte virksomhed hørende administration.
3. Den enkelte virksomhed må ikke medføre, at støjni-
veauet i og uden for virksomhedens skel overstiger
følgende grænser jvf. kortbilag 3.:
 - Området mod nord, mærket N,
55 dB(A) mellem kl. 7.00 og 18.00 på hverda-
ge,
45 dB(A) mellem kl. 18.00 og 22.00 på hver-
dage 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.
 - Mellem-området, mærket M,
60 dB(A).
 - Området mod syd, mærket S,
70 dB(A).
4. Virksomheder må hverken i partikel- eller luftform
udsende stoffer, der udenfor den enkelte virksom-
hedsskelgrænser giver anledning til gener, som
ikke skønnes at være uvæsentlige.
5. Fra virksomhederne må der ikke til atmosfæren ud-
sendes stoffer i sådanne koncentrationer, at det
på noget tidspunkt giver anledning til sundheds-
mæssige betænkeligheder.
6. Uanset ovenstående bestemmelser skal hver enkelt
virksomhed i fornødent omfang godkendes i henhold
til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.
7. Der må ikke etableres dagligvarebutikker i områ-
det.
8. Placering af mindre bygninger til områdets tek-
niske forsyning skal godkendes af kommunalbesty-
relsen.

§ 4. Udstykninger

1. Grunde må ikke udstykkes med mindre størrelse end
2.500 kvadratmeter. Grundens facade mod vej må
ikke være mindre end 40 meter.

§ 5. Vejforhold

1. Der udlægges arealer til veje med principiel be-
liggenhed, som vist på kortbilag 3:
 - veje mærket A i en bredde af 17 meter
 - veje mærket B i en bredde af 12 meter

- areal mærket D udlægges til lastvogns-parkering.
- 2. 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.

§ 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 forberedes for naturgas og grundejerne har pligt til at tilslutte sig og aftage naturgas fra et fremtidigt fællesanlæg.

§ 8. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 1. Bygningernes rumfang på den enkelte grund må ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet.
- 2. Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12 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 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 byrådets særlige tilladelse.

§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

1. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Det er kommunalbestyrelsens opfattelse, at bestemmelsen i overgangsperioden indtil varmforsyningsanlæggets etablering administreres således: Kommunalbestyrelsen tillader med hjemmel i lokalplanen, at bebyggelsen ibrugtages uden tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg (som endnu ikke findes). Tilladelsen gives dog kun, indtil et kollektivt anlæg er etableret, og tilladelsen kan betinges af, at opvarmningsformen indtil dette tidspunkt bliver en af byrådet fastsat.

2. Kommunalbestyrelsen kan 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.

3. På grund af et evt. kemikalieaffald, må der ikke ske en ændret arealanvendelse på den nordlige del af matr. nr. 2a, Roust by, Grimstrup (se kortbilag 3), før det er udarbejdet en lokalplan for dette område.

§ 12. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

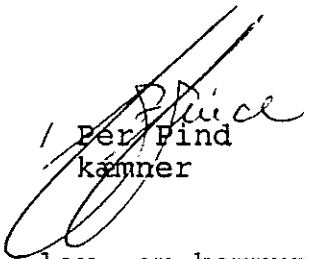
1. Forlægning af Tinggårdsvejs tilslutning til hovedlandevejen (Tingvejen) skal godkendes af Vejdirektoratet.
2. Ændring af søens tilstand må kun ske med tilladelse fra Ribe amtsråd.

§ 13. VEDTAGELSESPÅTEGNING

1. Således vedtaget af HELLE KOMMUNALBESTYRELSE, i møde den 2. november 1987.

P.k.v.

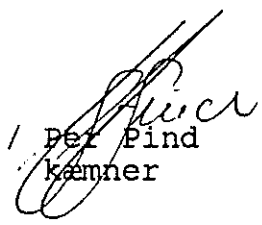

Jens Klit
borgmester


Per Pind
kæmner

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
HELLE KOMMUNALBESTYRELSE, i møde den 5. april 1988

P.k.v.


Jens Klit
borgmester

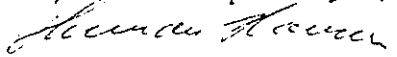

Per Pind
kæmner

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:
.....14. april 1988.....

4. Tinglyst, den

Foranstående lokalplan nr. 37 begæres tinglyst på matr. nr. 2a, 2m, 3æ, 3ab, 4a, 6a, 7a, 8b, 12a, 13a, 13p og 17a Rovst by, Grimstrup.

Varde, den 13. april 1988.


Herman Hansen
Landinspektør.

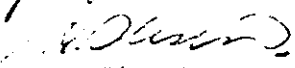
INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

14.04.88. 06033

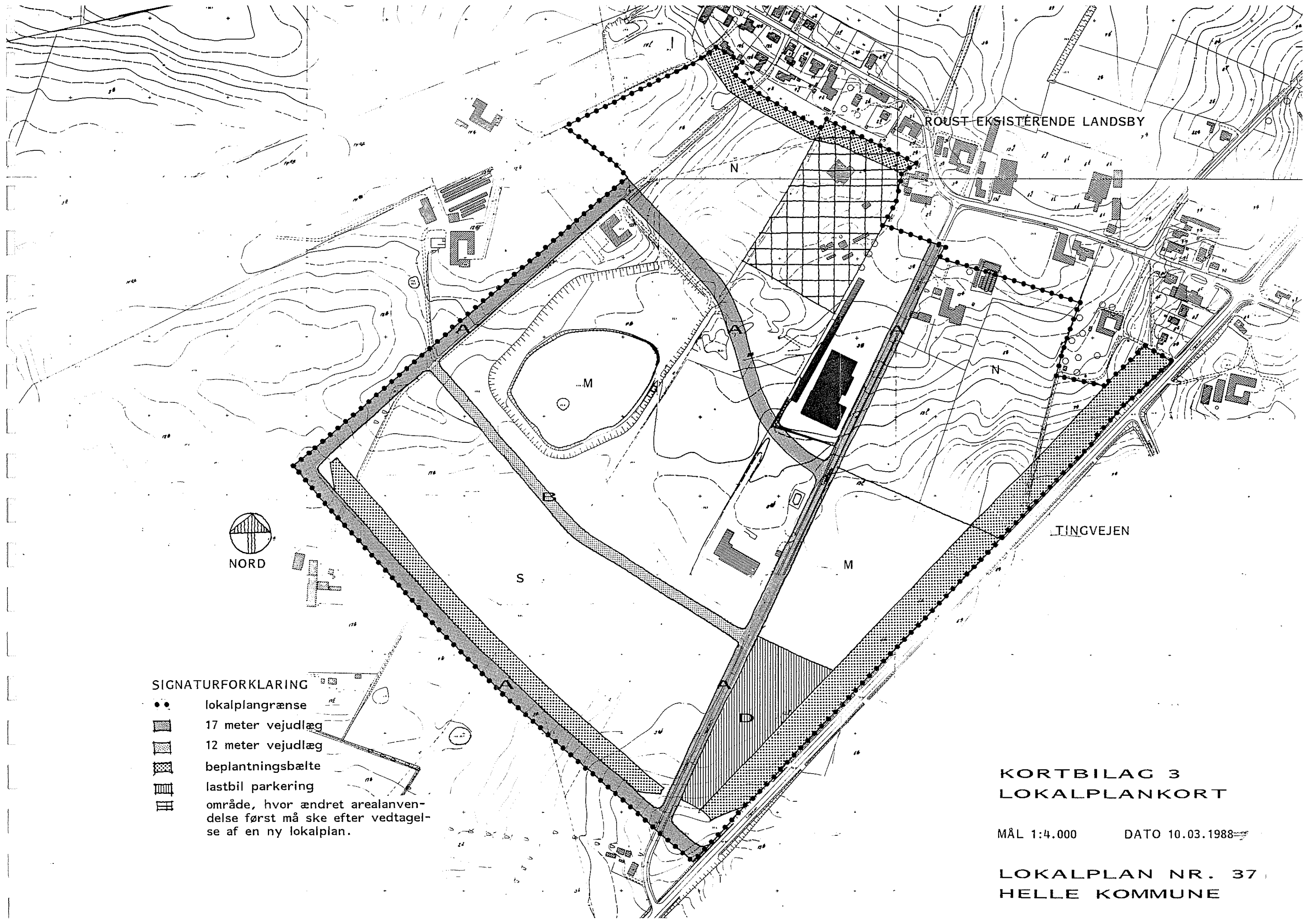
LYST

AKT.

*Grimstrup II, 2a m.fl.
D. 145.
Samtids af vedtagne kort
hendes i aktens.*


Ruth Olesen

ass.



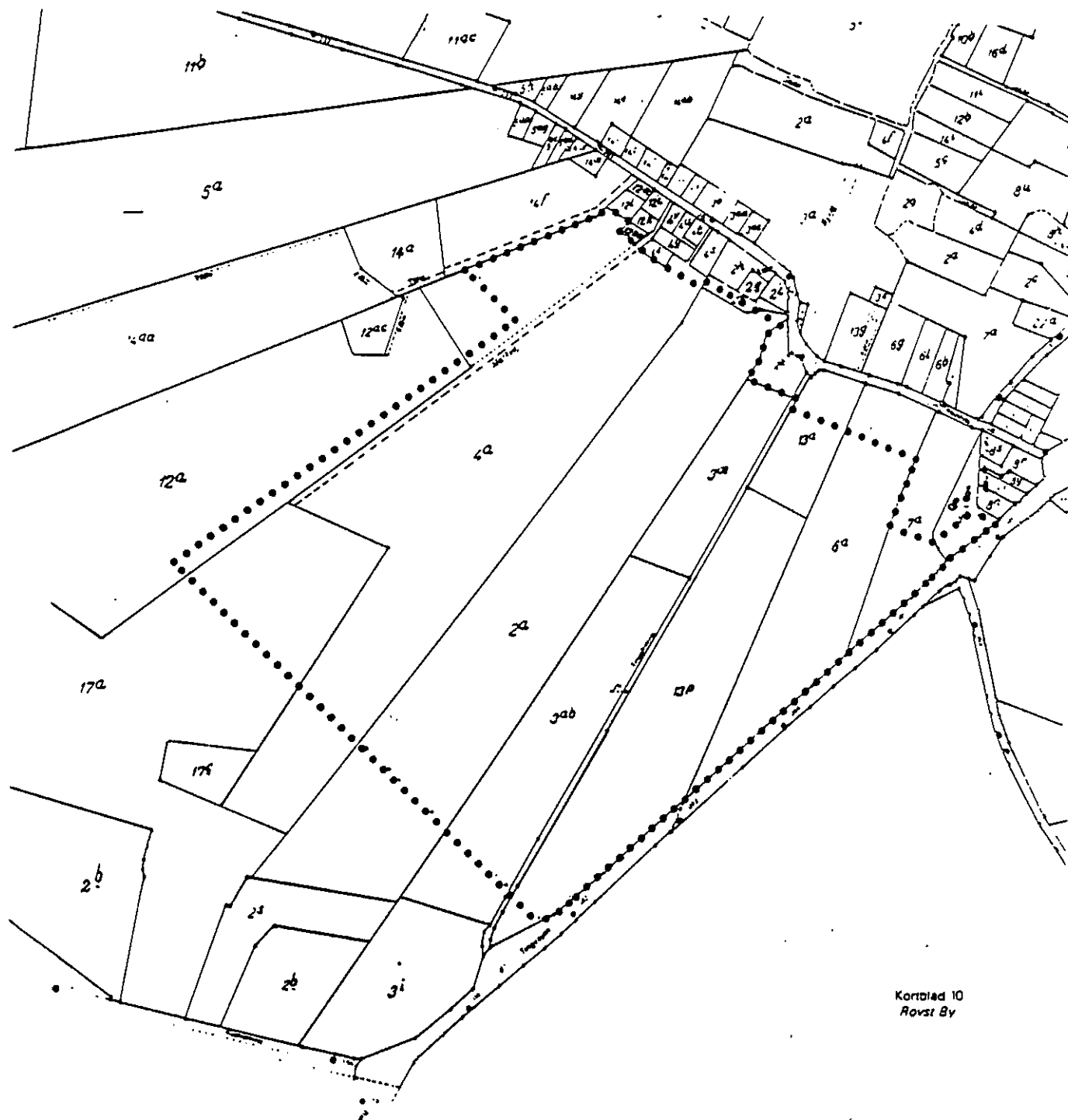
SIGNATURFORKLARING

- lokalplangrænse
- 17 meter vejudlæg
- 12 meter vejudlæg
- bepplantningsbælte
- lastbil parkering
- område, hvor ændret arealanvendelse først må ske efter vedtagelse af en ny lokalplan.

KORTBILAG 3
LOKALPLANKORT

MÅL 1:4.000 DATO 10.03.1988

LOKALPLAN NR. 37
HELLE KOMMUNE



... lokalplanområde

Del af
ROVST BY, GRIMSTRUP
Helle kommune.

Udfærdiget i april 1988 til brug ved
tinglysning af lokalplan nr. 37.

Henning Hansen
Landinspektør.

j.nr. 7500-1/88

KORTBILAG 4 MATRIKELKORT

MÅL 1:8.000

LOKALPLAN NR. 37
HELLE KOMMUNE

HELLE KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1
den 10. marts 1988

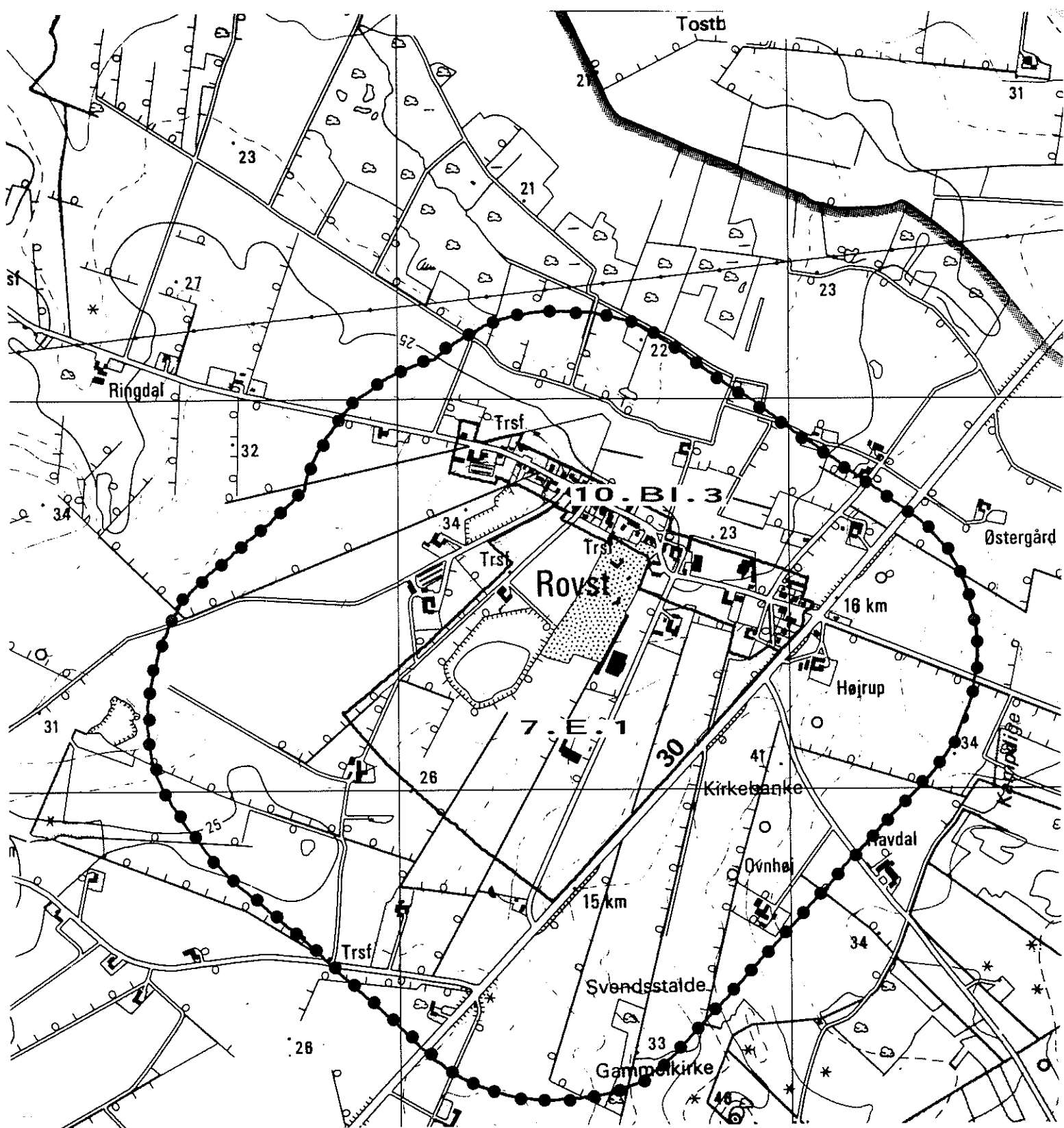
Tillæg nr. 1 ændrer ikke i princippet den foreliggende hovedstruktur i kommuneplanen.

- ./. For området, afgrænset på dette kommuneplantillægs kortbilag, er rammebestemmelserne ændret fra rammebestemmelserne for det åbne land til rammebestemmelser for industriområdet 7.E.1. Samtidigt er de to områder lagt sammen og rammebestemmelserne for 7.E.1. ændret, så de nu er i overensstemmelse med bestemmelserne i den nye regionplan. Således er der indarbejdet bestemmelser om højst tilladte støjbelastning og udlagt et konsekvensområde indenfor hvilket, der ikke må udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for delområde 7.E.1, skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, byggeri og anlæg, engroshandel samt transport.
- at der kun tillades kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.
- at det samlede rumfang af bygninger på den enkelte ejendom må ikke overstige 3 m^3 pr. m^2 grundareal
- at bygningshøjden ikke overstiger 12 meter
- at ingen grund udstykkes under 2.500 m^2 ,
- at der på hver ejendom langs områdets ydergrænse etableres passende beplantet afskærmningsbælte.
- at støjbelastningen fra erhvervsvirksomheder i området ikke overstiger 70 dB(A).
- at støjbelastningen fra erhvervsvirksomheder i området ikke medfører en støjbelastning i delområde 10.B1.3 der overstiger følgende grænser:
 - 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.

Indenfor en afstand af 500 m fra delområde 7.E.1 må der ikke udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse, såsom åben og lav boligbebyggelse, sommerhusområder eller støjfølsomme rekreative arealer.



HELLE KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1
den 10.03.1988

kortbilag

- delområdegrænse
- afgrænsning af konsekvensområde