

Empty rectangular box at the top of the page.

Large empty rectangular box in the upper middle section.

Large empty rectangular box in the middle section.

Rectangular box on the left side, partially overlapping the text below.

18

ROVST KOMMUNE • ERHVERVSOMR. V/ JEGERUM • LOKALPLAN NR.

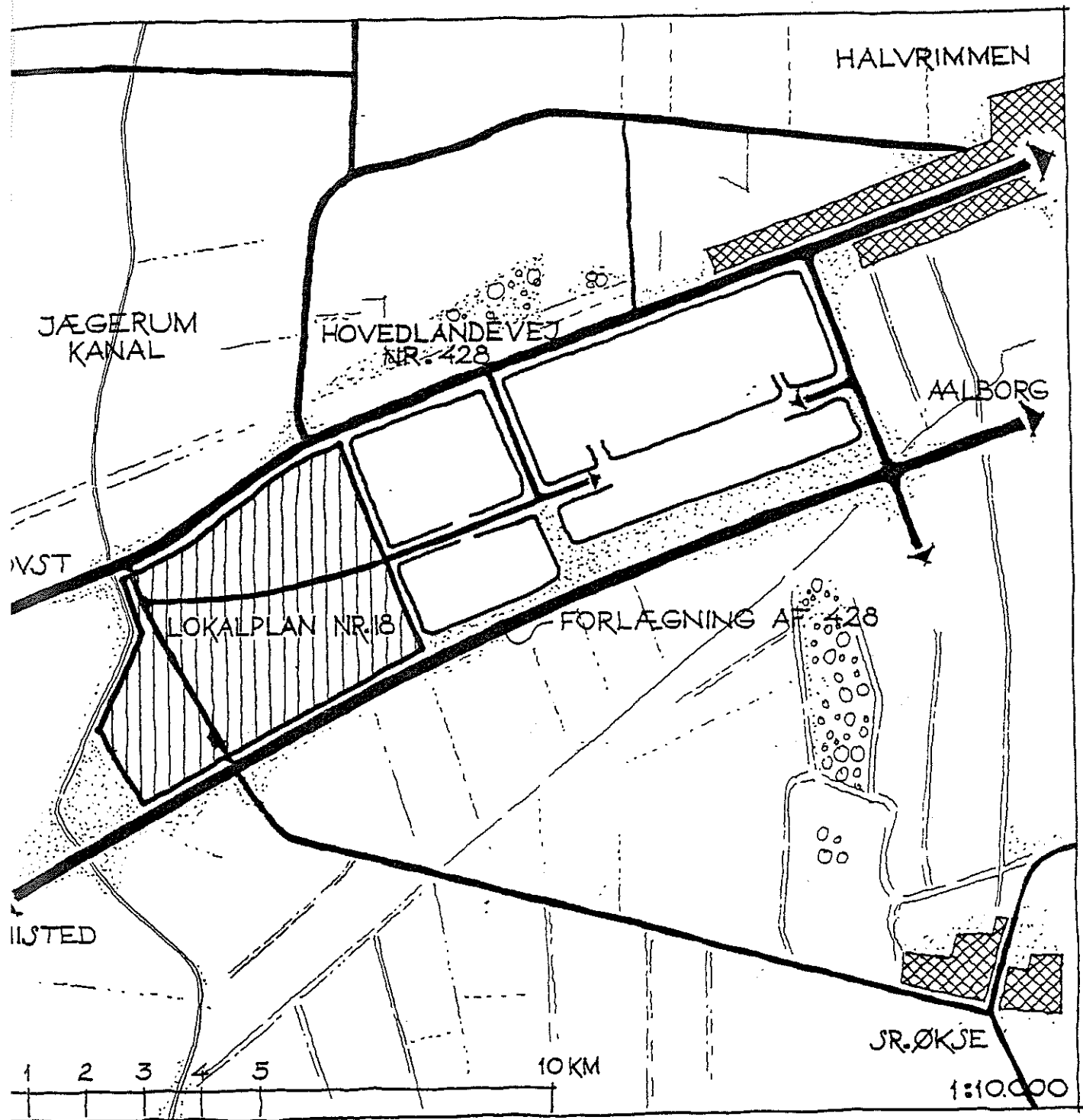
Large empty rectangular box in the lower middle section.

Large empty rectangular box in the lower section.

Large empty rectangular box at the bottom of the page.

Brovst kommune  
Lokalplan nr. 18  
for et erhvervsområde v/Jægerum.

Indledning .....	side	1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	side	1
Lokalplanens indhold .....	side	3
Lokalplanens retsvirkninger .....	side	4
Lokalplan nr. 18 .....	side	5



 LOKALPLANENS UDSTRÆKNING.

LOVST KOMMUNE • ERHVERVSOMRÅDE VED JÆGERUM  
 RTBILAG NR. 1 FOR LOKALPLAN NR. 18 • MÅL • 1:10.000  
 ARKITEKT M.A.A. KJELD MALTHAS TEGNESTUE • AALBORG • DEC 1979 • P.H.R.  
 REV. JUN 1980

## Indledning.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal/kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Det fremgår af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, hvilke forhold der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Nærværende lokalplan er tilvejebragt for at imødekomme en henstilling fra Nordjyllands Amtskommune, idet amtskommunen som zonemyndighed har afvist at meddele tilladelse i henhold til zoneloven med henblik på udvidelse af to eksisterende erhvervsvirksomheder i Jægerumområdet.

Kommunens lokalplanpligt er således i dette tilfælde udløst af ovennævnte henstilling fra amtskommunen. Da området som helhed ikke er indeholdt i kommunens § 15-rammer, skal der samtidig med lokalplanen tilvejebringes et tillæg til de nævnte § 15-rammer indeholdende de nødvendige bestemmelser for lokalplanlægningen i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan i sig selv ikke medfører handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til at realisere de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Derimod kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før visse forudsætninger er opfyldt. Sådanne forudsætninger kan dreje sig om etablering af afskærningsforanstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Jægerum-området har været genstand for planlægningsmæssige overvejelser i en årrække, uden at dette dog har resulteret i konkrete planer.

Således er området - som industriområde - indeholdt i kommunalbestyrelsens erklærede målsætning vedrørende erhvervsforhold, som denne er udtrykt i arbejdsrapport nr. 1, Målsætning og prognose, 1975.

Brovst kommunes regionplanoplæg, 1975 peger ligeledes i dets oplæg til kommunens hovedstruktur på Jægerum-området som industriområde, ligesom kommunens svarskrivelse til amtskommunen f.s.v. angår

"Regionplan Nordjylland, Oplæg til forhandling med kommunerne, 9" indeholder samme opfattelse.

§ 15-rammer. Som nævnt i indledningen, er lokalplanens område ikke omfattet af kommunens § 15-rammer, hvorfor kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen i medfør af § 27 i kommuneplanloven forudsætter planstyrelsens godkendelse af den nødvendige § 15-rammeændring.

Dette forslag til rammeændring - "Tillæg nr. 6 til Brovst kommunes § 15-rammer" - er med skrivelse af 11. juni 1980 godkendt af planstyrelsen.

Spildevandsplaner. Brovst kommune har med vedtagelse af kloakdispositionsplanen fra 1973 samt med udførelsen af de første etaper i henhold til denne påbegyndt saneringen af kommunens eksisterende afløbssystem.

Jægerum-området vil spildevandsmæssig kunne tilkøbes det nye mekanisk-biologiske centralrenseanlæg ved Attrup senest 1984.

Vejplaner. Nordjyllands amtskommunes forslag til forlægning af hovedlandevej nr. 428 (A 11) syd om Brovst, Halvrimmen og Arentsminde er godkendt af kommunen f.s.v. angår linieføringen, således som denne fremgår af amtskommunens plan af 05. marts 1973.

Derimod er problemerne omkring tilslutningerne til denne forlagte hovedlandevej endnu ikke afklaret mellem amtskommunen og Brovst kommune.

Under indtryk af Brovst kommunes ønsker om to tilslutninger ved kommuncetret, Brovst foreslår amtskommunen, at de på planen af 05. marts 1973 viste tilslutninger ved henholdsvis Jægerum og midt i Halvrimmen by slås sammen til en tilslutning umiddelbart vest for Halvrimmen.

Dette forslag fra amtskommunen er indeholdt i nærværende lokalplan som grundlag for vejstrukturen. Dog ønsker kommunalbestyrelsen ikke for nuværende at tage stilling til, hvorvidt Jægerumvej skal gives tilslutning til den forlagte hovedlandevej eller afbrydes ved samme.

Råstoffer. Arealerne omkring Jægerumområdet er i "Regionplan Nordjylland, Forhandlingsoplæg" udlagt til beskyttelsesområder for råstofressourcer.

Da disse beskyttelsesområder i Brovst kommune er særdeles omfattende, og da kommunalbestyrelsen ikke er bekendt med, at arealerne syd for hovedlandevejen skulle være specielt interessante i råstofmæssig henseende, mener kommunalbestyrelsen, at et

udlæg af industriarealer, som foreslået i nærværende lokalplan efter henstilling fra amtskommunen, bør prioriteres højere end hensynet til råstofressourcerne.

Landbrugsinteresser. Forhandlingsoplægget antyder, at arealerne ved Jægerum mellem hovedlandevej 428 og sammes forlægning i landbrugsmæssig henseende henhører under "det øvrige åbne land", medens "Klassificering af landbrugsjord, 1975" samstemmende udpeger arealerne som værende af lavest bonitet.

Uanset dette forhold, skal landbrugsministeriet i henhold til "Cirkulæreskrivelse vedrørende varetagelse af de landbrugsmæssige interesser under lokalplanproceduren" af juli 1978, give tilladelse til inddragelse af landbrugspligtige arealer til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse.

Landbrugsministeriet, Matrikeldirektoratet har med skrivelse af 14. marts 1980 givet ovennævnte tilladelse.

Fredningsforhold. Lokalplanens område er berørt af 150 m vejbyggelinie i.h.t. naturfredningslovens § 47, stk. 2, hvilket medfører, at fredningsstyrelsen i medfør af cirkulæreskrivelse af 01. august 1978 vedrørende lokalplanens forhold til naturfredningslovens bygge- og beskyttelseslinier skal ansøges om hel eller delvis ophævelse af byggelinier på de pågældende parceller.

Ligeledes skal fredningsstyrelsen på baggrund af nærværende lokalplan ansøges om stillingtagen til byggeliniepålæg langs den forlagte hovedlandevej, idet dennes placering i forhold til eksisterende erhvervsvirksomheder i området samt lokalplanens bestemmelser om beplantning mod det åbne land bør lægges til grund for vurderingen af et evt. byggeliniepålæg.

#### Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger, at området kun må anvendes til egentlig industriformål, med det primære sigte, at sikre eksisterende virksomheder i området. Endvidere gives området en sådan udstrækning, at der åbnes mulighed for at flytte eksisterende virksomheder nord for hovedlandevejen til dette planlagte erhvervsområde.

Nordjyllands amtskommunes forslag til vejtilslutninger til den forlagte hovedlandevej følges i store træk. Dog ønsker kommunalbestyrelsen ikke for nuværende at tage stilling til, hvorvidt Jægerumvej skal afbrydes ved anlæg af ovennævnte hovedlande-vejsstrækning.

Vejstrukturen i området i øvrigt er baseret på, at lokalplanens arealudlæg til industriformål på længere sigt kan udvides mod øst, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

Industriområdets relation til det åbne land og især til eksisterende og fremtidige vejanlæg sikres med bestemmelser om slørende beplantning langs områdets afgrænsning.

Lokalplanens retsvirkninger.

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

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

Kommunalbestyrelsen 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.

Lokalplanen indeholder i § 2, stk. 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift. (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt).

Brovst kommune  
Lokalplan nr. 18  
for et erhvervsområde v/Jægerum.

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

### § 1 Lokalplanens formål.

Gennem udlæg af arealer til erhvervsformål er det lokalplanens primære formål at lovliggøre forholdene omkring en eksisterende entreprenørvirksomhed i området, ligesom lokalplanen skal sikre udvidelsesmuligheder for to, ligeledes i området beliggende, virksomheder.

Endvidere skal lokalplanen gennem nyudlæg af erhvervsarealer sikre, at et antal eksisterende virksomheder, der i dag er beliggende umiddelbart nord for hovedlandevej 428, på længere sigt kan flyttes til erhvervsarealet inden for lokalplanens område.

Endelig skal lokalplanen ved sin afgrænsning mod syd sikre, at den planlagte forlægning af hovedlandevej 428 kan gennemføres, ligesom planen gennem bestemmelser om beplantning skal sikre erhvervsarealets relation til det åbne land.

### § 2 Område og zonestatus.

1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter følgende matr.nr. 1 o, 1 p, 9 b, 10 c og del af matr. nr. 1 a, 1 i, 9 a og 10 b af Jægerumgård, Brovst sogn samt alle parceller, der efter den 01. december udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2) Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område fra landzone til byzone.

### § 3 Områdets anvendelse.

1) Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttel-



seslovens kapitel 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

2) Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer.

3) Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

#### § 4 Udstykninger.

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

#### § 5 Vejforhold.

1) Der udlægges areal til vejen A-B i en bredde af 12 m.

2) Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

3) Langs vejen A-B pålægges byggelinie i en afstand af 15 m fra vejmidte, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

4) Hovedlandevej 428 er i medfør af vejlovgivningen pålagt vejbyggelinie på 12,5 m fra vejmidte.

#### § 6 Bebyggelsens omfang og placering.

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 33% af grundarealet.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdig terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

2) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 12,5 m over terræn. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at enkelte bygningsdele gives en større højde, når dette kan begrundes i produktionsmæssige hensyn.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 2) Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

## § 8 Ubebyggede arealer.

- 1) Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befastelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 2) Det med særlig signatur viste areal med en bredde på 10 m udlægges til beplantningsbælte. Beplantningen skal overvejende bestå af løvfældende træer.

## § 9 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

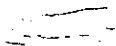
Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret det i § 8, stk. 2 nævnte beplantningsbælte.

## § 10 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før fredningsstyrelsen på grundlag af nærværende lokalplan har taget stilling til hel eller delvis ophævelse af 150 m vejbyggelinie på de pågældende parceller langs hovedlandevej 428 samt evt. bygge-  
liniepålæg langs den fremtidige, forlagte hoved-  
landevejsstrækning syd om erhvervsområdet.

Således vedtaget af Brovst kommunalbestyrelse.

Brovst, den 20. december 1979.

  
p.k.v.

Carl Nielsen  
Borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, vedtages foranstående lokalplan endeligt af Brovst kommunalbestyrelse.

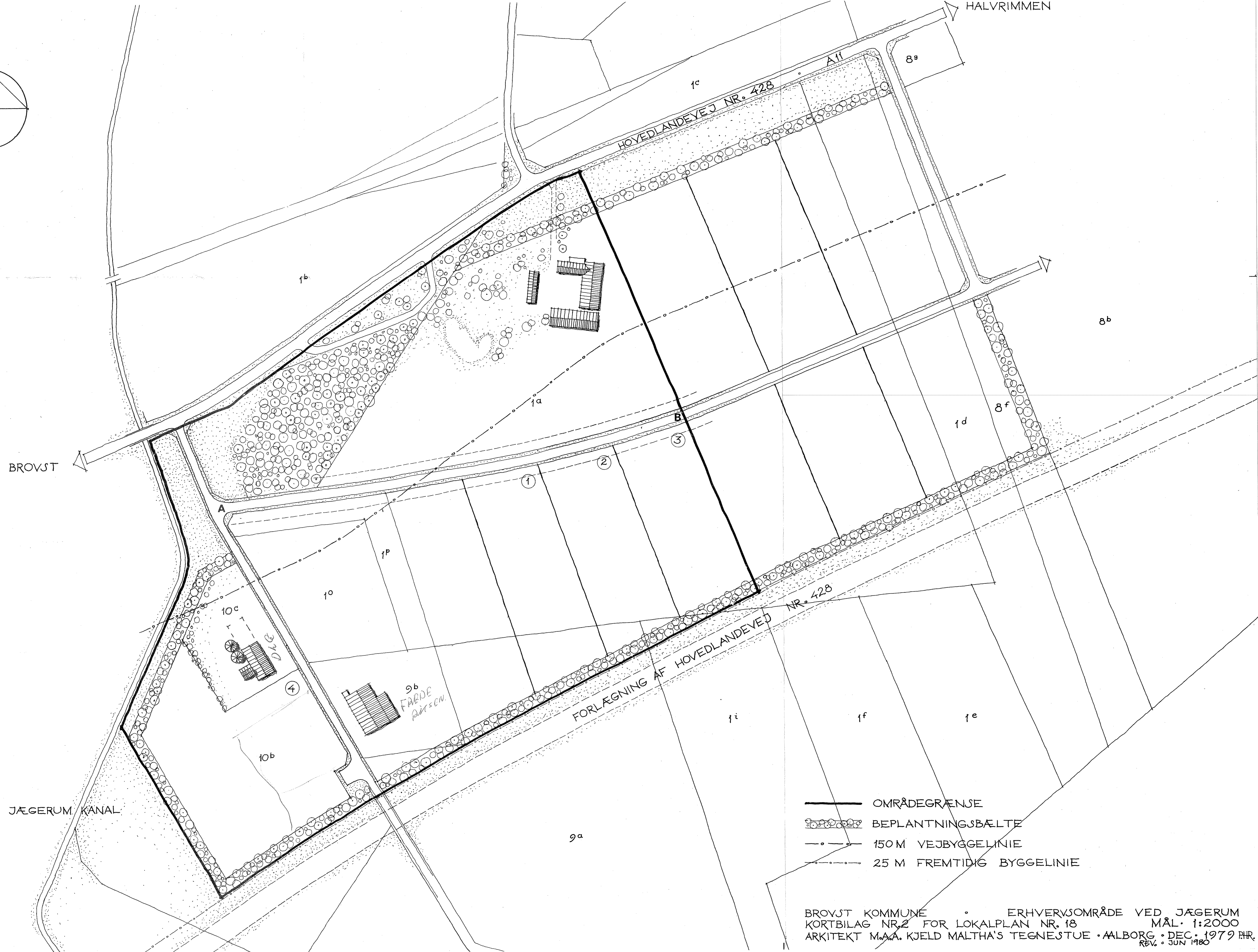
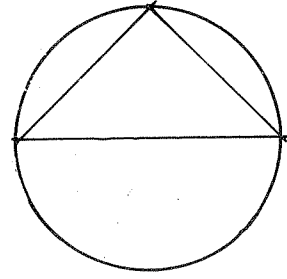
Brovst, den 22. maj 1980.

p.k.v.

Carl Nielsen  
Borgmester

I henhold til § 30 i lov om kommuneplaner er kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 17. juli 1980.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.



- OMRÅDEGRÆNSE
- ▨ BEPLANTNINGSBÆLTE
- · - 150 M VEJBYGGELINIE
- · · 25 M FREMTIDIG BYGGELINIE

BROVST KOMMUNE · ERHVERVSOMRÅDE VED JÆGERUM  
KORTBILAG NR. 2 FOR LOKALPLAN NR. 18 MÅL · 1:2000  
ARKITEKT M.A.A. KJELD MALTHA'S TEGNESTUE · AALBORG · DEC. 1979 RHR.  
REV. · JUN 1980