

HADSUND KOMMUNE

Lokalplan nr. E.01.02
Kommuneplantillæg nr. 11

ERHVERVSOMRÅDE NORD FOR ALSVEJ



MARTS 2004

INDHOLDSFORTEGNELSE

INDLEDNING	side 2
REDEGØRELSE	side 3
a. Lokalplanområdet	side 3
b. Lokalplanens baggrund og formål	side 3
c. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	side 3
d. Lokalplanens indhold	side 5
e. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 5
f. Lokalplanens offentliggørelse	side 6
g. Bilag	
1. Eksisterende rammer for erhvervsområder Kommuneplan 2000 – Oversigtskort	
2. Kirkeomgivelser: Fotoregistrering Kort 1:10.000 samt foto's a-g	
3. Kirkeomgivelser: Aftaleplan 1981 – oversigt Kort 1:25.000	
4. Visualisering	
LOKALPLAN NR. E.01.02	side 7
1. Lokalplanens formål	side 7
2. Lokalplanens område- og zonestatus	side 7
3. Områdets anvendelse	side 8
4. Udstykning	side 9
5. Vej- og parkeringsforhold	side 9
6. Bebyggelsens placering og omfang	side 10
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 11
8. Ubebyggede arealer og beplantning	side 11
9. Ophævelse af lokalplan	side 12
10. Miljø	side 12
11. Tekniske anlæg	side 12
12. Grundejerforening	side 13
13. Tilladelser og dispensationer	side 13
Lokalplanens retsvirkninger	side 14
Vedtagelsespåtegninger	side 14
Lokalplan	
Kortbilag	
1. Lokalplan – afgrænsning og eksisterende forhold, 1:4.000	
2. Matrikelforhold, 1:4.000	
3. Områdets anvendelse – delområder, 1:4.000	
4. Vejanlæg, beplantninger, 1:4.000	
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11	side 15
Kortbilag	
1. Nye rammer for bolig- og erhvervsområde i Hadsund Øst, 1:10.000	

INDLEDNING

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Af planloven fremgår det, at Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan,

- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller
- inden større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning kan sættes i gang.

Hvad indeholder en lokalplan?

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan nye arealer, nye bygninger, beplantning, veje og stier m.v. skal anvendes, placeres og udformes inden for et bestemt område.

En lokalplan består af 2 afsnit dels **en redegørelse** og dels **lokalplanens bestemmelser**.

I første afsnit (redegørelsen) er de eksisterende forhold for lokalplanområdet og Byrådets tanker og intentioner for området beskrevet.

Af redegørelsen fremgår ligeledes lokalplanens forhold til anden planlægning bl.a. region- og kommuneplanlægning.

Desuden kan redegørelsen indeholde en visuel vurdering af lokalplanens indhold i det tilfælde, at bygninger, anlæg m.v. placeres i kystnært område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende, og mere væsentlige afvigelser fra disse bestemmelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Det fremgår bl.a. af lokalplanens retsvirkninger, som er nærmere beskrevet i lokalplanen.

Offentliggørelse af en lokalplan

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Planloven skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen.

Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer Byrådet beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplanen herefter er behandlet og endeligt vedtaget af Byrådet, sker der offentlig bekendtgørelse herom efter nærmere fastsatte regler.

REDEGØRELSE

a. Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område på ca. 27 ha, heraf er ca. 16 ha omfattet af en eksisterende lokalplan nr. 2.8.

Udbygningen af erhvervsområdet langs Alsvej er under hastig udvikling.

Området nord for det eksisterende lokalplanområde anvendes i dag som landbrugsområde.

Inden for området forekommer en del større afvandingsgrøfter, søer og læhegn.

Øst for det eksisterende erhvervsområde ved fiskesøen er arealerne åbne, og de byder på gode udsigter mod Visborg by og Visborg Kirke.

En mindre del af arealet er lavt beliggende og sumpet.

Terrænmæssigt er arealerne beliggende i kote 5-7,5 DNN, og landskabet forekommer nærmest fladt.

En del eksisterende beplantninger langs Alsvej skærmer mod indblik i området.

b. Lokalplanens baggrund og formål

Med udarbejdelsen af lokalplanen ønsker Byrådet at udvikle et nyt erhvervscenter med specielt gode tilkørselsforhold og en ideel beliggenhed for virksomheder med særlige pladskrav og synlighed i forhold til det overordnede trafiksystem.

Den trafikale beliggenhed op ad Alsvej skaber mulighed for at udvikle et attraktivt erhvervsområde for virksomhedstyper som satser på æstetiske og ordnede forhold, og som vil udnytte synergieffekten, således at mange nye arbejdspladser kan være resultatet.

De udlagte områder nord for Hadsund By – langs Aalborgvej, som i Kommuneplanen er udpeget til virksomheder med særlige pladskrav, vil kunne udnyttes til andre virksomhedstyper med begrænsede miljøbelastninger.

På grund af private naturbeskyttelsesinteresser langs Terndrupvej har Byrådet valgt at udelukke erhvervsområderne mod nord, og derfor er sikringen af vækstområdet mod øst en nødvendig tilpasning af kommuneplanrammerne.

c. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

Kommuneplan 2000 – se kortbilag nr. 1

Lokalplanområdet er delvis omfattet af rammeområde E. 1.64, udlagt til erhvervsformål (lettere industri, service, lager og håndværksvirksomheder – miljøklasse 2-5).

Nord for dette område er arealerne udpeget til fremtidig boligudvikling og med en begrænsning svarende til en skitseret omfartsvej.

Vest for området sikres lavtliggende arealer som rekreative områder.

Vest for Visborg er udlagt rammer til nyt boligbyggeri.

Erhvervsområder, som er udlagt til arealkrævende udvalgswarebutikker, er i Kommuneplan 2000 vist med skraveret signatur som en del af område E. 1.63.

Det er disse arealer, som i en kommende kommuneplanrevision kan sikres til lettere industri og transport/engrosvirksomheder, når den nye lokalplan for området langs Alsvej er vedtaget.

Lokalplan 2.8 – april 1987

Området, som er udlagt i byzone i april 1987, omfatter ca. 16 ha, hvoraf ca. 50% er udnyttet til erhvervsvirksomheder med arealanvendelser svarende til lokalplanbestemmelserne.

Kirkeomgivelser

Den fremtidige afgrænsning af boligudviklingsområdet nord for lokalplanområdet begrundes i et ønske fra de kirkelige myndigheder om at bevare udsigten til Visborg Kirke i størst muligt omfang. Ligeledes danner disse udsigtslinier den nordlige begrænsning af det nye erhvervsområde, hvor et 100 m bredt areal helt friholdes for bebyggelse, og hvor et tilgrænsende areal begrænser bebyggelsen og beplantningens max. højde til 8,5 m.

Ovennævnte respektlinier er også gældende for udsigten fra Alsvej mod Visborg Kirke, hvor lokalplanområdet mod øst afgrænses af en sigtelinie mod kirken.

Bevarelsen af udsigten til kirken fra det østlige byområde og fra Alsvej er dokumenteret ved en fotoregistrering, som er vedlagt lokalplanredegørelsen. Fotostandpunkter – se bilag.

Bevaringsinteresserne skal afklares med de parter, som har indgået aftalen om bevarelsen af kirkeomgivelserne ved Visborg Kirke. Aftaleplan af november 1981.

Bilag: Oversigtskort 1:25.000.

Naturbeskyttelse

Søen, som er beliggende inden for det eksisterende lokalplanområde, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Efter loven må der ikke foretages ændringer af søens naturtilstand uden tilladelse fra Nordjyllands Amt.

Regionplan

I forhold til Regionplan 2001 er områderne ved Aalborgvej (i Kommuneplanrammer – område E. 1.63 skraveret) udlagt til virksomheder med særligt pladskrævende varegrupper.

En ændring af dette forhold og en samling af disse virksomheder i et nyt område ved Alsvej kan gennemføres ved udarbejdelse af et kommuneplantillæg, hvori der gøres rede for, hvordan

planlægningen fremmer en samling af f.eks. service- og handelsvirksomheder og sikrer god tilgængelighed for biltransport og kollektiv trafik, jf. Regionplan 2001, retningslinie 2.2.4 om særligt pladskrævende varegrupper, og med bruttoetageareal på max. 3.000m².

Derudover skal begrænsningen vedr. udlagte/ikke udnyttede erhvervsarealer på max. 40 ha respekteres jf. Regionplan 2001, retningslinie 2.4.2 om rammer for arealudlæg til erhvervsformål.

Kommuneplantillægget udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan.

d. Lokalplanens indhold

Denne lokalplan muliggør følgende:

1. Sikring af en fortsat erhvervsudvikling med øgning af antallet af arbejdspladser i Hadsund Kommune.
2. At udlægge et areal der i alle henseender må betegnes som ideel til placering af erhvervsvirksomheder med behov for synlighed.
3. Etablering af service- og handelsvirksomheder med særlig pladskrævende varegrupper (min. 500 m² og max. 3.000 m² bruttoetageareal), såvel i det eksisterende erhvervsareal (Lokalplan 2.8) som i det udvidede areal (ny lokalplan).
4. At sikre området et helhedspræg og en markant grøn karakter.
5. At muliggøre etablering af 1 handelsvirksomhed med særlig pladskrævende varegrupper og bruttoetageareal over 3.000 m².

e. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må den ejendom, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

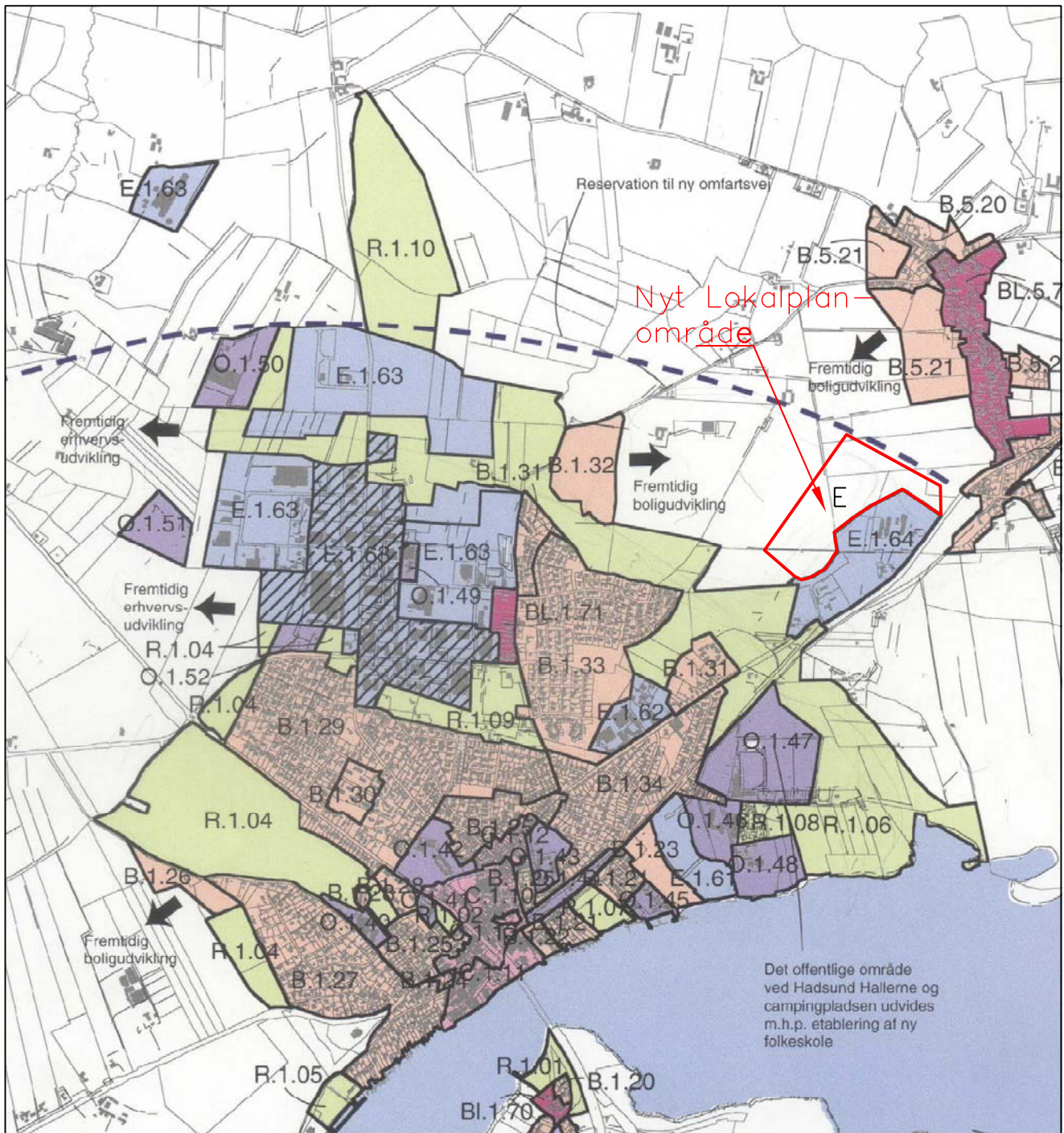
Der gælder efter Planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet eventuelt give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med forslaget, jf. planlovens § 17 stk. 2.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra annonceringsdatoen for lokalplanforslagets vedtagelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet, dog højst et år efter annonceringsdatoen.

f. Lokalplanens offentliggørelse

Lokalplanen har været fremlagt for offentligheden i 10 uger.



B= Boligformål

R= Rekreative formål

E= Erhverv

Hadsund Kommune

Kommuneplan 2000 - Kommuneplanrammer

Lokalplan E.01.02

Oversigtskort

Redegørelse.

Bilag 1

LOKALPLAN NR. E.01.02
HADSUND ØST

I henhold til lov om planlægning (lov 763 af 11. september 2002 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

- 1.1 At ændre bestemmelserne for de ikke udnyttede arealer inden for lokalplan 2.8, således at der kan etableres virksomheder med behov for synlighed og særlig pladskrævende varegrupper.
- 1.2 At placere området således at der opnås en optimal trafikalt tilgængelighed.
- 1.3 At sikre tilstrækkelig store arealer for at kunne tilfredsstille efterspørgslen på virksomheder som nævnt i pkt. 1.1.
- 1.4 At sikre en høj arkitektonisk kvalitet for at opnå et attraktivt helhedsbillede for hele området.
- 1.5 At sikre området en passende synlighed (åbenhed) og samtidig at opnå en markant grøn karakter.
- 1.6 At sikre at erhvervsanvendelsen ikke er til gene for de allerede etablerede virksomheder.
- 1.7 At der ikke inden for lokalplanområdet placeres detailhandelsbutikker i strid med Regionplan 2001 for Nordjyllands Amt.
- 1.8 At der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i erhvervsområdet.
- 1.9 At overføre nye arealer inden for lokalplanen fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag nr. 2 og omfatter følgende matrikler:
36a, 57d, 57o, 57p, 57q, 57r, 57s, 57t, 57v, 57x, 57y, 62a, 63a, 63al, 63ar, 63at, 63ay, 63k, alle Visborg By.

Samt alle parceller der måtte udstykkes fra de anførte matrikelnumre.
- 2.2 Lokalplanen inddeler området i delområderne A, B, C, D, E og F, som vist i kortbilag 3.

- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet, som ikke er omfattet af lokalplan 2.8 til byzone, jf. kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 For delområderne gælder følgende bestemmelse:

Alle områder:

Inden for lokalplanområdet må ikke etableres eller indrettes detailhandelsvirksomheder, herunder dagligvarebutikker i området. Ved tankstationer kan dog tillades mindre kiosker o.l. (max. bruttoetageareal 200 m²).

- A og B: Eksisterende erhvervsområde.

Området kan anvendes i henhold til bestemmelserne i lokalplan 2.8 (lettere industri- og håndværksformål, som ikke eller kun i ubetydeligt omfang medfører forureningsgener) Handelsvirksomheder begrænses til et bruttoetageareal på 3.000 m².

I område B kan der i forbindelse med håndværksformål etableres detailhandel med relation til håndværksformål (byggemarked) og med min. 500 m² og max. 5.000 m² bruttoetageareal.

Byrådet kan tillade, at der indrettes bolig i forbindelse med virksomheden, såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. portner eller vagtmand) i virksomhedens umiddelbare nærhed, således at vedkommende med kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarmsignaler eller andre årsager.

- C: Området udlægges som fælles grønt område.
Eksisterende vandløb, søer, bassiner o.l. bevares.
Området anlægges med græsarealer og spredte trægrupper.

- D: I området kan etableres service- og handelsvirksomheder med særlig pladskrævende varegrupper og med særlige behov for synlighed udefra og med min. 500 m² og max. 3.000 m² bruttoetageareal.

Byrådet kan tillade, at der indrettes bolig i forbindelse med virksomheden, såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. portner eller vagtmand) i virksomhedens umiddelbare nærhed, således at vedkommende med kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarmsignaler eller andre årsager.

- E: I området kan etableres service- og handelsvirksomheder med særlig pladskrævende varegrupper og med min. 500 m² og max. 3.000 m² bruttoetageareal.
Området kan desuden anvendes til offentlige formål.

Områdets anvendelse til offentlige formål må ikke begrænse mulighederne for erhvervsudøvelse i området.

Byrådet kan tillade, at der indrettes bolig i forbindelse med virksomheden, såfremt det kan dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person (f.eks. portner eller vagtmand) i virksomhedens umiddelbare nærhed, således at vedkommende med kort varsel kan træde i funktion i tilfælde af aktivering af alarmsignaler eller andre årsager.

Der må ikke etableres eller indrettes dagligvarebutikker i området. Ved tankstationer kan dog tillades mindre kiosker o.l. (max. bruttoetageareal 200 m²).

Eksisterende afvandingsgrøfter skal respekteres og bevares inden for området som åbne grøfter. Mindre dele kan rørlægges for etablering af tilkørselsveje, interne veje e.l.

- F: Området udlægges som en 20 m afstandszone til Alsvej.
Arealet udlægges med græsarealer, spredte trægrupper og lave beplantninger.

4. Udstykning

Udstykning skal i princippet ske, som vist på lokalplan kortbilag 3.

Efterfølgende udstykning af området må kun finde sted på grundlag af en godkendt udstykningsplan.

5. Vej- og parkeringsforhold

På lokalplankortet er de enkelte veje vist i deres udlægsbredde.

Hovedadgangsvej er eksisterende udkørsel til Alsvej.

Der udlægges areal til følgende nye veje med en beliggenhed som vist på lokalplankortet.

Primære veje: A-B med ensidigt fortov
 C-D med ensidigt fortov

Sekundære veje: Placering afklares i forbindelse med en udstykningsplan.
 Veje udlægges i 12 m's bredde med ensidigt fortov.

Vendepladser og manøvreplads skal etableres inde på de enkelte parceller, så unødigt vending på vejene undgås.

På de enkelte parceller skal der etableres de nødvendige p-pladser for ansatte og gæster, så parkering på vejarealerne undgås.

Anlæg af p-pladser skal normalt svare til kommuneplanens krav.

De er:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² kontorareal
- 1 p-plads pr. 100 m² lager-, værksteds- eller salgsareal

Det er firmaernes pligt til enhver tid at dokumentere, at de nødvendige parkeringspladser er anlagt.

I forbindelse med byggetilladelse kan Byrådet stille krav om udlæg af areal til senere udvidelse af parkeringsarealet.

Arealet tinglyses på ejendommen ved ejernes foranstaltning.

Der arbejdes ikke med specielle oversigtsarealer inden for lokalplanområdet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesomfang:

For delområderne må følgende bebyggelsesprocenter for området ikke overskrides:

A: 40%

B: 40%

D: 2,5 m³ pr. m² grundareal, højst 40% af den enkelte grund. *

E: 3 m³ pr. m² grund, højst 50% af den enkelte grund. *

* Rumfang – tagkonstruktion:

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

Tagkonstruktion, hvis rumfang ikke indgår i det egentlige erhvervsareal, medregnes ikke.

6.2 Bebyggelsens placering og højde.

Bebyggelsen skal overholde et skråt højdegrænseplan 3 m + 0,5 x afstanden til vejskel og skel til naboparcel.

Erhvervsbebyggelsen samt parkerings- og manøvrearealer må kun placeres på grundarealet, som ikke er omfattet af plantebælter.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og med en max. taghældning på 45.

Intet punkt af en bygning må være højere end 8,5 m over terræn i område A, B, D og E (målt i forhold til et eller flere niveauplaner fastlagt af Hadsund Kommune i forbindelse med terrænreguleringsplan for områdets facadelinier mod vejene).

En større højde kan tillades på dele af virksomheden, hvis særlige hensyn til bygningernes funktion eller virksomhedens drift gør det nødvendigt. En sådan tilladelse vil blive givet ud fra en helhedsvurdering af det samlede projekt.

Langs Alsvej pålægges bebyggelsesregulerende linier i 20 m's afstand fra vejskel.
Langs vej A-B og C-D pålægges bebyggelsesregulerende linier 10 m fra vejskel.
Langs sekundære veje pålægges bebyggelsesregulerende linier 5 m fra vejskel.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

På grunde langs Alsvej skal bygninger placeres efter samråd med Hadsund Kommune, Teknisk Forvaltning for at opnå en god helhedsløsning.

Hadsund Kommune ønsker, at bebyggelsen inden for denne lokalplans område sammen med bebyggelsen inden for det øvrige erhvervsområde langs Alsvej får et godt helhedspræg.

Derfor skal projekter med angivelse af materialevalg, farvevalg og arkitektonisk udformning allerede på et tidligt tidspunkt forelægges Hadsund Kommune til udtalelse.

Processen fra skitseprojekt til færdigt godkendt projekt og udbudsmateriale skal ske i en tæt dialog med Hadsund Kommune for at sikre, at Byrådets intentioner tilgodeses.

Hadsund Kommune vil i tilfælde af uoverensstemmelse med bygherren forelægge sagen for Hadsund Byråd, hvis afgørelse er endelig.

Et projekt kan således, selv om det i alle henseender er lovligt efter gældende byggelovgivning, blive nægtet udførelse på grund af arkitektoniske og æstetiske mangler efter Hadsund Kommunes beslutning.

Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Hadsund Kommunes skøn virker skæmmende.

Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted udover lave skilte med navne og bomærker med en maksimal størrelse 100 x 200 cm, og en største højde over terræn på 120 cm.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

Min. 10% af den enkelte grund skal anlægges som grønt område (græs eller beplantning), udover de på kortbilag nr. 4 viste beplantninger.

Beplantning på de enkelte grunde må kun ske i overensstemmelse med en beplantningsplan, som skal godkendes af Hadsund Kommune.

Der udlægges arealer til beplantningsbælter og alleer, som vist på lokalplan kortbilag 4. Alleerne og plantebælterne plantes i forbindelse med udstykning af parceller.

Mod Alsvej inden for lokalplanområdet udlægges der et såkaldt imageareal på 20 m fra vejskel.

Beplantningen kan her være af en lav karakter med grupper af buske, spredte træer, grønne plæner og plantebede med blomster, som giver et farverigt oplevelsesforløb.

Terrænreguleringer udover $\pm 0,5$ m fra det eksisterende terræn må kun foretages efter en af Hadsund Kommune godkendt plan.

9. Ophævelse af lokalplan

Ved en endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 2.8.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at indendørs støjniveau fra trafikken ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum, og at det ikke overstiger 35 dB(A) i kontorer og lignende.

10.2 Virksomhedsstøj

Støjniveauet i området begrænses i forhold til omgivelserne til følgende vejledende max. grænser:

Område/db(A)	Dag : 7-18	Aften: 18-22*	Nat: 22-07
Lokale erhvervsområder	60	60	60
Centerområde/blandet bolig og erhverv	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Åben-lav boligområder	45	40	35
Rekreativ bebyggelse	40	35	35

* Lørdage kl. 14-18, samt søn- og helligdage kr. 7-18

10.3 Miljø

Inden for lokalplanområdet må kun placeres virksomheder inden for Kommuneplanens miljøklasser 1-3, jf. Kommuneplan 2000 Erhverv-Miljøklasser.

11. Tekniske anlæg

11.1 Ledninger i jord

El-ledninger, telefon- og TV-kabler o.l. må kun udføres som jordkabler.

- 11.2 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal separatkloakeres.
- 11.3 Tekniske anlæg til områdets daglige forsyning som f.eks. transformerstationer, pumpestationer e.l. kan placeres inden for området efter en af Hadsund Kommune godkendt plan.
- 11.4 Antennemaster, parabolantenner o.l. må kun opsættes efter særlig godkendelse af Hadsund Kommune.
- 11.5 Vejbelysning skal etableres efter en af Hadsund Kommune godkendt plan.

12. Grundejerforening

For nye bebyggelser, som opføres i område A, B, D og E forpligter ejerne sig til at indtræde i en grundejerforening, som oprettes for hele området.

13. Tilladelser og dispensationer

- 13.1 Uanset forestående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra:
 - Hadsund Kommune
Godkendelse af bebyggelse m.m.
 - Nordjyllands Amt
Kommuneplantillæg
 - Landbrugsministeriet
Ophævelse af landbrugspligt på jordbrugsarealer
 - Kirkelige myndigheder, Nordjyllands Amt, Fredningsnævnet
Godkendelse af lokalplanen med hensyn til friholdelse af kirkeomgivelser jf. aftaleplan af 1981.
- 13.2 Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug:
 - Ved ny boligbebyggelse skal fællesarealer og parkeringspladser være anlagt.
 - Grundejerforening skal oprettes.
 - Fjernvarmepligt:
Ny bebyggelse må ikke uden Hadsund Kommunes tilladelse tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.
 - Vandforsyningspligt:
Ny bebyggelses vandforsyning skal tilsluttes til Hadsund Vandværks forsyningsnet.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Byrådet kan – i henhold til planlovens § 19, stk. 1 – meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. Planlovens § 18.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Hadsund Byråd

den

p.b.v.

Borgmester

Kommunaldirektør

I henhold til Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt af Hadsund Byråd

den

p.b.v.

Borgmester

Kommunaldirektør

HADSUND KOMMUNE

KOMMUNEPLAN 2000

TILLÆG NR. 11

For et erhvervsområde nord for Alsvej og erhvervsområde langs Aalborgvej

Lokalplanen for et nyt erhvervsområde (E.01.02) nord for Alsvej (øst for Hadsund) er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens lokalplanrammer, jf. Kommuneplan 2000.

Samtidig ændres bestemmelserne for et eksisterende erhvervsområde langs Aalborgvej (E. 1.63) som konsekvens af gennemførelsen af lokalplan E. 02, hvor handelsvirksomheder med særlig pladskrævende varegrupper samles langs Alsvej.

Vedtagelsen af en ny lokalplan (E.01.02) for erhvervsområdet E. 1.64, nord for Alsvej, medfører at Lokalplan 2.8, for et mindre område, aflyses.

Ved vedtagelsen af lokalplan E.01.02 overføres arealer, som ikke er omfattet af byzone jf. Lokalplan 2.8, fra landzone til byzone.

Lokalplanrammer – Kommuneplan 2000

Erhvervsområder – Område E. 1.64

Følgende rammebestemmelser indføres og skal være gældende for det nye udvidede område (E. 1.64) og for område E. 1.63:

E. 1.63

Industri Nord

Ændringsforslag for område E. 1.63 – skraverede områder overgår til lettere industri, service- og handelsvirksomheder, lager- og håndværksvirksomheder, miljøklasse 2-5.

Øvrige bestemmelser uændret.

E. 1.64

Områdehavn: Erhverv nord for Alsvej.

Zoneforhold: Byzone.

Området i dag: Lettere industri, service- og lagervirksomhed, håndværksvirksomheder, boliger i tilknytning til erhverv. Miljøklasse 2-5.

Fremtidig anvendelse

Service- og handelsvirksomheder med særlig pladskrævende varegrupper med min. 500 m² bruttoetageareal og max. 3.000 m², undtaget et delområde med max. 5.000 m² bruttoetageareal. Miljøklasse 1-3.

Mulighed for boliger i tilknytning til erhvervet.

En del af området udlægges som fælles grønne områder.

I de eksisterende erhvervsområder kan virksomhederne fortsætte efter de oprindelige rammer, dog må nye virksomheder i dette delområde ikke medføre forureningsgener for de omliggende områder.

Bebyggelsesprocent

Max. 40 i delområder mod Alsvej, max. 50 i øvrige delområder.

Rumlighed

Max. 2,5 m³ per m² grundareal inden for delområder mod Alsvej, max. 3 m³ per m² grund for øvrige områder.

Bygningshøjde

Max, 8,5 m, mindre dele højere hvis særlige hensyn gør det nødvendigt.

Friarealer

Min. 10% af grundarealet skal anlægges som grønt område.

Parkering

1 plads per bolig.

1 plads per 50 m² kontor.

1 plads per 100 m² lager, værksted eller salgsareal.

Særlige bestemmelser

Langs Alsvej kan Byrådet stille særlige krav til byggeriets indpasning i en helhedsplan for erhvervsområdets udseende mod Alsvej.

Lokalplan

Ny Lokalplan E.01.02 erstatter Lokalplan 2.8.

Kortbilag

Oversigtskort med ændringsforslag til Lokalplanrammer for område E. 1.63 og E. 1.64.